

**ДОГОВОР №_/ПР/__/201_-юг
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

«__» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью "АВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"(далее ООО "АВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"), именуемое в дальнейшем «Застройщик», ИНН 2312247222 КПП 231201001 ОГРН 1162375024558, в лице директора Григорян Эльбруса Эдуардовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ серия № _____ выдан: _____ дата _____ кем выдан: _____ код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок **общей площадью 6221 кв.м.**, кадастровый номер 23:43:0403001:337, категория земель – земли населенных пунктов, назначение – общественные здания административного назначения-административные и офисные здания: гостиницы, общежития, центры обслуживания туристов: выставки товаров, клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого специализированного назначения, информационные центры; автостоянки, гаражи автомобильные парковки: объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению: объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары), иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения расположенный по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 75/6** принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Апартамент – нежилой объект строительства, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 75/6** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – нежилое помещение, общее имущество в Апартаменте, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, и входящие в состав указанного Апартамент-отеля, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23306000-4488-р-2016 от 06.05.2016 выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

2.3.2. Приказ № 306 от 25.08.2016 г. о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 23306000-4488-р-2016 от 06.05.2016

2.3.3. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости от 07.07.2016 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.07.2016 г. сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/600/2016-3631/3.

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23/235/004/2016-494 от 09.08.2016г.

2.3.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: www.avagroup.ru

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора, Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Объект и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Участнику по передаточному акту расположенное в Апарте-отеле помещение, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. Объект долевого строительства приобретает Участником для личного использования.

3.3. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Условный номер	
Тип помещения	
Этаж	
Количество помещений в составе Объекта	
Проектная общая площадь Объекта, кв.м.	

(далее – «Помещение», «Объект долевого строительства», «Объект»)

2.4.1. План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики объекта указаны в Приложении № 2 к настоящему договору. Подробная информация об объекте, содержится в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет, на сайте: www.avagroup.ru

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

3.5. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

3.6. Право требования на получение Помещения и оформления её в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей __ копеек, НДС не облагается.** Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика. Оплата услуг (вознаграждение) Застройщика определяется в момент внесения Участником денежных средств в рублях на расчетный счет либо в кассу организации Застройщика, в соответствии с п. 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2.

4.2. Договора Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) **рублей __ копеек, НДС не облагается.**

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Апарта-Отеля включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Апарта-Отеля, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Апарта-Отеля в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Апарта-Отеля к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Апарта-Отеля к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- возмещение затрат на изготовление технического и кадастрового паспортов на Объект

4.4. Оплата услуг Застройщика (вознаграждение) составляет 5,0% от цены договора. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п.4.3 Договора.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

4.6. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом до подписания Акта приема-передачи помещения.

4.7. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи помещения, либо иным согласованным Сторонами способом.

4.8 Цена Договора указанная в 4.1 уплачиваются Участником путем внесения в кассу либо перечисления на расчетный счет Застройщика или иным не запрещенным законом способом в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Возмещение затрат на строительство по Договору № __/ПР/___/201__/юг участия в долевом строительстве от «__»_____20__г. НДС не облагается»* и *«Вознаграждение за услуги Застройщика по Договору № __/ПР/___/201__/юг участия в долевом строительстве от «__»_____20__г.. НДС не облагается»*.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект в **1-м полугодии 2019 года.**

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.3. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцати) календарных дней, о завершении строительства Апарта-Отеля и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Апарта-Отеля, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.4. Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.3. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.5. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи

заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Апарта-Отеля соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.7. В случае если строительство (создание) Апарта-Отеля не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней, с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.8. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

5.9. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Апарта-Отеля, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Апарта-Отеля в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания Передаточного акта.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Апарта-Отеля в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Апарта-Отеля, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора.

7.1.2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Апарта-Отеля принять Объект путем подписания Передаточного акта.

7.1.3. Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Апарта-Отеля в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Апарта-Отеля. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Свидетельства о государственной регистрации права представить его копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцать) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.9. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.10. Производить любые изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него согласно действующему законодательству

7.1.11. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Апарта-Отеля.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Апарта-Отеля.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Апарта-Отель.

7.2.5. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

7.2.6. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Апарта-Отеля, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.2.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

7.5. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Апартаментов, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику.

Если в течение установленного Законом срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В этом случае Участник в течение 5 рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Апартамент-Отель.

10.7. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

10.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Апартамент-Отеля, будет считаться конфиденциальной и подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим

Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: www.avagroup.ru

11.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: _____. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.4. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

11.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.
- Приложение №.2- Технические характеристики.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО "АВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Адрес: 350066 Краснодарский край г.
Краснодар ул. Бородинская д. 14,
помещение 307
ИНН 2312247222 КПП 231201001
ОГРН 1162375024558
р/с 40702810500100000199
к/с 30101810000000000715
БИК 040349715
Банк «Первомайский» (ПАО)
г. Краснодар

Участник:

Гр. _____,
года рождения, место рождения:

_____, пол: _____,
паспорт гражданина РФ
серия № _____, выдан:
дата _____ кем
выдан: _____

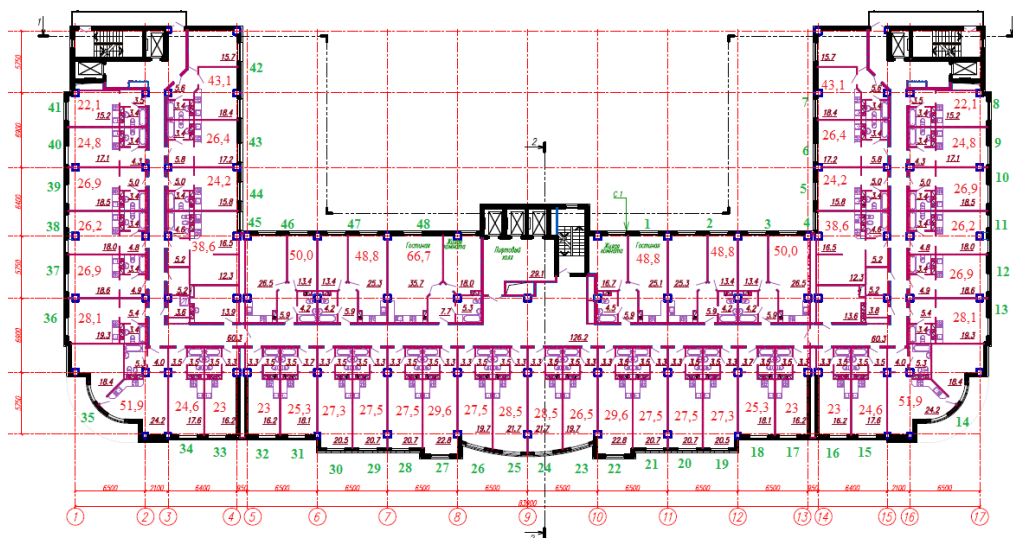
_____, код подразделения
_____, зарегистрирован по адресу:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ___/ПР/___/201___/юг от «___» _____ 20__ г

ПЛАН ОБЪЕКТА



Застройщик:
ООО "АВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Участник:

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору участия в долевом строительстве
 № ___/ПР/_____/201___/юг от «___»_____ 20__г

Технические характеристики объекта

<i>Технические характеристики дома:</i>	
Этажность:	15-этажный с чердаком и подземной автостоянкой на 66 м/м апарт-отель с выставочным залом (количество этажей – 16)
Конструктив:	<p>- Здание жилого дома имеет прямоугольную форму на плане в пределах 3 этажа и п-образную форму с 4 по 15;</p> <p>В составе Апарта-отеля с выставочным залом запроектированы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - автостоянка легковых автомобилей в подвале; - помещения апарта-отеля на 1, 4-15 этажах; - помещения выставочного центра на 1-2 этажах; - технический этаж выставочного центра на 3 этаже; - чердак на 16 этаже. <p>В подвальном этаже здания запроектированы: - автостоянка на 66 м/мест, технические помещения.</p> <p>На первом этаже размещены помещения выставочного центра и Апарта-отеля, разделенные противопожарной стеной 1-го типа.</p> <p>В состав выставочного центра на 1-м этаже входят: вестибюльные, экспозиционные, служебно-хозяйственные помещения; помещения фондохранилища, фотолаборатории и мастерских, санузлы для посетителей, в том числе с доступом для МГН, санузлы для сотрудников, кладовые уборочного инвентаря и т. д.</p> <p>Состав помещений Апарта-отеля на 1-м этаже включает в себя: вестибюль с зоной отдыха и рецепцией, санузлы, в том числе с доступом для МГН, кладовая уборочного инвентаря, помещение охраны, лифтовые холлы;</p> <p>На втором этаже запроектированы: - выставочный зал, санузлы, кладовая уборочного инвентаря, помещение подготовки экспонатов к экспозиции;</p> <ul style="list-style-type: none"> - На 3 этаже здания расположен технический этаж, венткамеры, электрощитовые, помещение для хранения светильников и электрооборудования, эксплуатируемая кровля; - На 4-15 этажах запроектированы гостиничные номера (апартаменты гостиничного типа), служебно-хозяйственные помещения; - На последнем 16 этаже расположен чердак для прокладки инженерных коммуникаций. <p>В здании Апарта-отеля запроектировано четыре лифта грузоподъемностью 630кг и размерами кабин 2100х1100мм.</p>
Назначение объекта долевого строительства	нежилое
Класс энергетической эффективности	«В» - высокий.
Сейсмостойкость	7 баллов
<i>Технические характеристики помещения:</i>	
Этаж:	
Проектная общая площадь с учетом холодных помещений, кв.м.:	
Площадь нежилого помещения, кв.м.	
Количество комнат:	
Площадь комнат, кв.м.	
Площадь помещений вспомогательного использования:	Кухня - отсутствует Коридор – Сан. Узел/Ванная – Балкон – Лоджия -
Дверь входная:	Специализированная деревянная с поглощением шума
Двери межкомнатные	ДСП или ДВП
Окна и балконные двери	ПВХ, в соответствии с проектом
Канализация:	Стояки из полиэтиленовых труб. Внутриквартирная разводка сетей канализации.
Водопровод:	Стояки горячей и холодной воды с внутренней разводкой, с установкой счетчиков горячей и холодной воды запорной арматурой
Электроснабжение:	Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, с установкой розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан узле.
Кондиционирование:	Воздушное

Наименование помещения	Потолок	Стены	Полы	Мебель/техника
Комната (гостиная)	Отделка ГКЛ, шпатлевка, окраска	Шпатлевка стен и всех вертикальных поверхностей с последующей окраской или оклейкой флизелиновыми обоями	Ламинат (32 класс 7 мм.) и/или Ковролин	Две односпальные бокскровати, 2 тумбочки, раскладное мягкое кресло, шкаф, телевизор.
Кухонная зона	Отделка ГКЛ, шпатлевка, окраска	Шпатлевка стен и всех вертикальных поверхностей с последующей окраской или оклейкой флизелиновыми обоями	Керамическая плитка	Кухонный гарнитур, двухконфорочная электрическая печь, раковина металлическая, смеситель, маленький холодильник, стол, 2 стула, кухонный набор на три персоны, чайный набор,
Санузел	Отделка влагостойким ГКЛ, шпатлевка, окраска	Керамическая плитка	Керамическая плитка	Унитаз керамический, ванна металлическая эмалированная, смеситель с душем раковина керамическая, смеситель.
Коридор	Отделка ГКЛ, шпатлевка, окраска и системой подвесного потолка	Шпатлевка стен и всех вертикальных поверхностей с последующей окраской или оклейкой флизелиновыми обоями, комбинированная отделка декором из ламинированного ДВП, ДСП.	Керамическая плитка или ковролин	-

Застройщик:
ООО "АВА-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

.

_____ / _____ /

Участник:

_____ / _____ /