

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Сочи

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СочиСтрой», в лице, генерального директора Тепаносяна Норика Володяевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

1.1. **Земельный участок** – земельный участок общей площадью 3 400,0 м², расположенный по адресу: **Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, поселок Дагомыс, улица Батумское шоссе, 14 «А»**, кадастровый номер земельного участка: 23:49:0125017:106.

1.2. **Многokвартирный дом** – объект капитального строительства, возведение (строительство) которого осуществляется на Земельном участке, указанном в п. 1.1 настоящего договора. 19-этажный многоквартирный дом с 2-я этажами парковки, один из которых подземный, имеет следующие характеристики конструктивных элементов: фундамент – бетонная подушка толщиной 1,2 м; укрепление грунтов методом «Напорной инъекторной цементации»; каркас здания: монолитные железобетонные; перекрытия – монолитные железобетонные; лестницы – монолитные железобетонные; стены наружные – двухслойные; внутренний слой монолитные железобетонные; наружный – система утепления фасадов минераловатными плитами «ROCKWOOL Фасад БАТТС», с последующей декоративной штукатуркой и покраской; стены внутренние: межквартирные монолитные железобетонные, из к/б блоков толщ. 200мм, межкомнатные – монолитные железобетонные, из к/б блоков толщ. 200мм; в помещениях с влажным режимом – из Аквапанели толщ. 100 мм; кровля эксплуатируемая; -теплоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация и электроснабжение от существующих инженерных коммуникаций -слаботочные сети: телевидение, телефон, интернет

1.3. **Объект долевого строительства** или **Квартира**, расположенная в Многоквартирном доме, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 2.2 настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры.

1.5. **Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства** –определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации, и составления кадастрового (технического) паспорта на Многоквартирный дом и/или Квартиру.

1.6. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее Земельный участок на праве аренды, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- разрешение на строительство Объекта долевого строительства (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство (реконструкция) Объекта, принятый в соответствии с установленным порядком) № RU -23-309-3598-2015 от 03.06.2015 г. выдано Администрацией города Сочи, срок действия до 03.08.2017 г
- публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ);
- договора аренды земельного участка № 4900005211 от 14.05.2009 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастровый номер земельного участка: 23:49:0125017:106.
- дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 4900005211 от 14.05.2009 г №1 от 11.07.2012г.
- договора о передачи прав и обязанностей по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 14.05.2009 г. № 4900005211 от 05.08.2015г.

– заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Строительный адрес:

**РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, пос. Дагомыс,
улица Батумское шоссе, дом 14 «А»,**

Этаж – _____

Будущий номер помещения(квартиры) – _____

Проектная площадь – _____ кв.м.

Высота потолков – **2.700м.**

Техническое состояние на момент сдачи – **черновая отделка:**

- Жилые помещения: поверхность стен без отделки; потолки без отделки; пол - без отделки; установлена входная металлическая дверь; межкомнатные двери не установлены; установлены оконные блоки, металлопластиковые и оконные отливы из оцинкованной стали, подоконные доски установлены.
- Лоджия: стены - без отделки, полы – без отделки, лоджия – остеклена.
- Коммуникации:
- Электроснабжение – выполнен ввод в квартиру с установкой узла учета электроэнергии в местах общей доступности;
- Отопление – точка ввода;
- Горячее и холодное водоснабжение – выполнен ввод в квартиру с установкой узла учета в местах общей доступности;
- Канализация – точка ввода.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. Участник долевого строительства - гражданин (вариант: юридическое лицо), вносящий(ее) Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

2.4. Наследники (вариант: правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

2.5. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

2.5.1. Информация о Застройщике включает сведения:

- о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, режиме работы Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;
- о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;
- о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом подлежит лицензированию и связан с осуществлением Застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

2.5.2. Застройщик обязан представить в подлинниках либо в надлежащем образом

заверенных копиях следующие документы для ознакомления любому обратившемуся лицу:

- 1) учредительные документы Застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности или (при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета)) за фактический период предпринимательской деятельности либо (при применении Застройщиком упрощенной системы налогообложения) книги учета доходов и расходов Застройщика за указанный в настоящем пункте период;

- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

2.5.3. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

- о цели проекта строительства, об этапах и сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

- о разрешении на строительство;

- о правах Застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если Застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства;

- о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

- о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

- о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

- о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию;

- о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

- о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);

- о способах обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору;

– об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

2.5.4. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- 4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 5) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

2.5.5. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства по данному объекту, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иными законами Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – **31.03.2018г.**

3.4. Стадия строительства – **ОТДЕЛКА ФАСАДА. МОНТАЖ КОММУНИКАЦИЙ. ОСТЕКЛЕНИЕ.**

3.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3.7. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и

обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

3.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3.9. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена Договора составляет _____ рублей. Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет _____ (_____) рублей.

4.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.4 настоящего Договора. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

4.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;
- корректировки общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.5. Оплата цены Договора производится в следующем порядке:

4.5.1. Цена договора, указанная в п.4.2, подлежит уплате после государственной регистрации указанного договора в течение 10(Десяти) банковских дней.

4.6. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м (по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.7. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м (по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора.

4.8. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента приобретения права

собственности на Объект долевого строительства.

4.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.10. Вознаграждение застройщика определяется и как разница между суммой средств, полученных от дольщиков, и фактическими затратами на строительство.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

5.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных подп. 2.5.1 настоящего Договора

5.1.6. Опубликовать изменения, указанные в подп. 5.1.4 и 5.1.5 настоящего Договора, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 10 (десяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

5.1.7. После сдачи Объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

5.1.8. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

5.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

5.1.12. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

5.1.13. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 4.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

5.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

5.2.4. До приема Объекта от Застройщика по передаточному акту Участник долевого строительства обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом эксплуатации и управления (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (Объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в многоквартирном доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

6.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 2 (двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

6.2.2. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им

самим передаточного акта.

6.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требований к проектной декларации.

6.2.4. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

6.3. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

6.4. Участник долевого строительства не вправе:

6.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

6.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 30(тридцати) дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 0,03 процентов от цены, указанной в п. 4.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2(Два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 0,01% от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 10 настоящего Договора.

7.6. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации

проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (Пять)** лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

9.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства;
- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

10.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения

Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10.4. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

11.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (вариант: праве аренды или субаренды);
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

12.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

12.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

12.4. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на Объект при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на Объект государственная регистрация права собственности на такой Объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

12.5. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 12.1 настоящего Договора, было передано в залог

в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

- залогодержателем имущества, указанного в п. 12.1 настоящего Договора, является банк;
- от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта.

12.6. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 12.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

12.7. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

12.8. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

12.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

12.10. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 12.9 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

12.11. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования на условиях, содержащихся в «Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения(квартиры) по договору участия в долевом строительстве, утвержденные Приказом Генерального директора _____ . Полис № _____

12.12. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

12.13. Застройщик обязан довести до сведения участников долевого строительства

условия страхования, а также сведения о _____
(далее "Страховщик").

12.14. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

12.15. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

12.16. Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

12.17. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

12.18. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, _____ рублей.

12.19. Выплата страховой премии осуществляется единовременно в течение 10 (десяти) дней с момента:

- вступления в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона №214-ФЗ;

- решения арбитражного суда о признании должника (Страхователя) банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной Страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет (или в кассу) Страховщика.

12.20. Страховщик обязан направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства страхового возмещения.

12.21. Страховщик имеет право требования к Застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

12.22. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождают Страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства в течение семи рабочих дней.)

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

13.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3(трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

13.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой своей страны.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

14.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

14.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным/вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности и подсудности.

14.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

14.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

14.7.1. Правоустанавливающие документы на земельный участок.

14.7.2. Проектная документация на Объект.

14.7.3. Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию.

14.7.4. Передаточный акт.

14.7.5. Разрешение на строительство Объекта.

14.7.6. Лицензии Застройщика.

14.7.7. Протокол распределения жилой площади.

Определение подлежащего передаче Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. В случае изменения юридического, фактического адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

15.2. Адреса и реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК:**ООО «СочиСтрой»**

Юридический адрес: 354068 РФ,
Краснодарский край, город Сочи,
ул. Политехническая, 3/4.
Фактический адрес: 354207 РФ,
Краснодарский край, г. Сочи, пос.
Дагомыс, ул. Батумское шоссе, 14 А
ИНН/КПП 2320230783/232001001,
р/с 40702810000380000134 в Банке
«Первомайский» (ПАО) г. Краснодар,
БИК 040349715,
к/с 30101810000000000715.
ОГРН 1152366005395
Тел. 8-918-301-74-24, 8-862-291-11-87

Генеральный директор

_____ **Тепаносян Н.В.**

М.П.

УЧАСТНИК:

_____ (_____)