

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ (КОРПУС 1 ____)

г. Сочи

« ____ » апреля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ», основной государственный регистрационный номер 1072317000689, свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Краснодарскому краю Территориальный участок №2317 по Адлерскому району г. Сочи 19 февраля 2007 г., ИНН 2317046431, КПП 236701001, место нахождения: 354340, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Молокова, стр. 42 А, пом.1-3, офис 7, в лице Генерального директора **Атуляна Сейрана Гарегиновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (именуемый в дальнейшем – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «**МОНОЛИТ**», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства на земельном участке площадью 51708 кв.м., расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, участок №21, имеющем кадастровый номер 23:49:0402056:1003, «Комплекса разноэтажных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями обслуживания населения и подземными автостоянками, 2 этап строительства», на основании полученного **Застройщиком** разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, денежные средства которых, привлекаются для строительства Комплекса на условиях, предусмотренных настоящим Договором с возникновением у таких лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество Комплекса.

1.3. **Комплекс** – многофункциональный объект, включающий в себя четыре 21-этажных корпуса (Г, Д, Е, Ж), соединенные 2-х этажными стилобатными секциями – вставками с жилыми и нежилыми помещениями, строящийся по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, участок №21, имеющем кадастровый номер 23:49:0402056:1003.

1.4. **Многоквартирный жилой дом** – корпус 1 ____ комплекса разноэтажных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями обслуживания населения и подземными автостоянками, 2 -го этапа строительства, строящегося на земельном участке, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, участок №21, имеющем кадастровый номер 23:49:0402056:1003.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, машиноместо, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и входящие в состав указанного Комплекса, создаваемого с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

1.6. **Проектная декларация** – документ, содержащий информацию о **Застройщике** и информацию о проекте строительства, который размещается, публикуется и изменяется в соответствии с действующим законодательством. Оригинал проектной декларации хранится у **Застройщика**.

1.7. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площади жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и площади балкона и/или лоджии, либо общая площадь нежилого помещения.

1.8. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Комплекса.

1.9. **Приведенная площадь** - площадь, которая складывается из проектной площади всех жилых или нежилых помещений и проектной площади балконов, лоджий, веранд и террас с применением следующих понижающих коэффициентов: для балконов - 0,3; для лоджий - 0,5; для веранд - 1; для террас - 0,3.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», **Застройщик** вправе привлекать денежные средства **Участников долевого строительства** для строительства Комплекса на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № RU 23309-1788 выдано 02.11.2011 года Администрацией города Сочи;

- Размещение и публикация проектной декларации на официальном сайте Застройщика morsim.ru;

- Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 04-24/197С от 27.04.2006 года и Договор о передаче прав и обязанностей арендатора земельного участка №21/21 от 17.05.2007 года по Договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 04-24/197С от 27.04.2006 г.

- Уплата обязательных отчислений в компенсационный фонд

2.2. У Участника долевого строительства, при возникновении права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество Комплекса.

Состав общего имущества Комплекса и размер доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Комплекса уточняется в соответствии с законодательством Российской Федерации на момент ввода Комплекса в эксплуатацию.

2.3. Настоящий Договор составлен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 года N 218-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный разрешением на строительство срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого Комплекса передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, уплатить обусловленную цену Договора, принять Объект долевого строительства и выполнить другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

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

3.3. Моментом ввода Комплекса в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на ввод Комплекса в эксплуатацию. В случае, если строительство Комплекса не может быть завершено в предусмотренный разрешением на строительство срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4. Объектом долевого участия по настоящему Договору является:

квартира – входящее в состав Многоквартирного жилого дома (и Комплекса в целом) жилое помещение со следующими идентификационными характеристиками:

- **проектный номер** – _____
- **этаж расположения Объекта долевого строительства** – _____
- **общая площадь Объекта долевого строительства** – **кв.м.**
- **приведенная площадь** – _____ **кв.м.**

Указанная в настоящем Договоре площадь Объекта долевого строительства является проектной и предварительной.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стороны определили цену Договора как общую стоимость Объекта долевого строительства, указанного в настоящем Договоре в размере () **рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади () **рублей 00 копеек**.

Указанная цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства в размере 85 %, что составляет _____ () **рублей 00 копеек** и денежных средств на оплату услуг застройщика в размере 15 %, что составляет _____ () **рублей 00 копеек**.

4.2. Стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.1. настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. В случае предоставления Застройщиком рассрочки по оплате по настоящему Договору, внесение денежных средств производится в порядке и в сроки, предусмотренные Графиком оплаты взносов по Договору (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.4. Цена Договора подлежит изменению только в случае увеличения или уменьшения общей площади Объекта долевого строительства. В указанном случае Цена считается измененной по соглашению Сторон без составления и подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору в момент получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет известна после проведения технического учета Комплекса.

Если общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей площади, согласованной Сторонами в п. 3.4. настоящего Договора, более чем на один квадратный метр, Участник долевого строительства обязан дополнительно уплатить Застройщику денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, умноженной на разницу площади, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика. Оплата производится в наличной форме в кассу Застройщика, либо в безналичной форме на расчётный счет Застройщика.

Если общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей площади, согласованной Сторонами в п. 3.4. настоящего Договора, более чем на один квадратный метр, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, умноженной на разницу площади, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика, Участник долевого строительства обязан сообщить Застройщику реквизиты для перевода таких денежных средств.

4.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Если в соответствии с Договором уплата его цены должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, то систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

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.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Во исполнение настоящего Договора Застройщик обязуется:

- осуществить строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией, в установленные в разрешении на строительство сроки, используя собственные денежные средства, а также денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства;
- контролировать исполнение обязательств всеми Участниками долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве;
- в случае если Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Квартира, - установить и осуществить пломбировку счетчика потребления горячей, холодной воды и отопления, счетчика потребления электроэнергии; установить входные металлические двери и металлопластиковые окна;
- осуществить подключение и подачу в Комплекс холодного, горячего водоснабжения, отопления и электроэнергии, а также осуществить подключение к центральной канализации, в соответствии с техническими условиями;
- обеспечить ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;
- передать копию разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения;
- передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;
- сообщать по требованию Участника долевого строительства информацию, касающуюся строительства Многоквартирного жилого дома и Комплекса в целом, и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
- обеспечить получение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема передачи;
- обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.2. Права Застройщика:

- заключать все необходимые для строительства и ввода в эксплуатацию Комплекса договоры;
- расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения его исполнения Участником долевого строительства;
- завершить строительство Комплекса ранее срока, предусмотренного разрешением на строительство.

5.3. Во исполнение настоящего Договора Участник долевого строительства обязан:

- оплатить в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, цену Договора;
- принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи;
- в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться с заявлением о регистрации права собственности в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности самостоятельно;
- обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами передаточного акта;
- в случае если Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Квартира, - компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя

плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства и до выбора собственниками в Многоквартирном жилом доме (или Комплексе в целом) способа управления и/или заключения ими соответствующих Договоров управления в соответствии с действующим законодательством. А также пропорционально площади Квартиры компенсировать Застройщику расходы по содержанию Комплекса, включающие в себя плату за управление Многоквартирным жилым домом (или Комплексом в целом), и компенсацию расходов по содержанию общего имущества в Комплексе с момента ввода Комплекса в эксплуатацию до выбора собственниками помещений в Многоквартирном жилом доме (или Комплексе в целом) способа управления и/или заключения ими соответствующих Договоров управления в соответствии с действующим законодательством. Размер предусмотренных настоящим пунктом платежей не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, в том числе, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг. Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента выставления счета на оплату или уведомления Участника долевого строительства о необходимости совершения такой оплаты.

5.4. Права Участника долевого строительства:

- Участник долевого строительства без предварительного письменного согласования с Застройщиком не имеет право производить какие-либо работы, связанные с изменением планировки Объекта долевого строительства, а также ремонтные работы до государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на имя Участника долевого строительства;

- Участник долевого строительства имеет право осуществить уступку прав требований по Договору только при наличии письменного согласия Застройщика.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Если Комплекс, в состав которого входит Объект долевого строительства, построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, 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: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств.

6.3. Гарантийный срок для Комплекса, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Комплекса, устанавливается пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта.

6.5. 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.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства 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, либо по обстоятельствам непреодолимой силы (наводнение, война и др.).

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема - передачи.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение пяти месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, не позднее предусмотренного Договором срока.

7.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Комплекса в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по Указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Комплекса в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим разделом срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. 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 долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в части 7.3. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 7.4 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.1. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Комплекса, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том,

что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации, строящегося Комплекса, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Комплекса;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

8.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2. Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им 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. 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. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства 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, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 4.5. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 7.4. Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, такой Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 4.5. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пунктами 8.3. и 8.6. Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных

Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.8. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Федеральным законом или Договором, не допускается.

8.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, нормативно-правовые и иные акты органов государственной власти или органов местного самоуправления), иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон.

9.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажор) влечет увеличение сроков исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

9.3. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обязательств в десятидневный срок, подтвердив наступление форс-мажорных обстоятельств документами уполномоченных органов, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от исполнения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.5. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства в силу наступления таких обстоятельств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным в Договоре.

10.3. Все споры и разногласия, возникшие в процессе исполнения Договора, не урегулированные Сторонами в досудебном порядке, будут разрешаться в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность настоящего Договора и других его положений, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника долевого строительства об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Согласие на обработку и использование персональных данных Участника долевого строительства действует с момента подписания Договора и 1 год с момента прекращения действия Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, адрес регистрации (персональные данные).

Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими:) хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

10.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах, изменениях в паспортных данных. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все уведомления, предупреждения, извещения по Договору осуществляются в письменной форме, путем направления заказной корреспонденции с описью вложения либо вручаются лично.

10.7. Все приложения, изменения и дополнения к Договору будут действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон и скреплены печатями.

10.8. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для хранения в регистрирующем органе.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 - План расположения Объекта долевого строительства на этаже

Приложение № 2 - Техническое описание и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче на момент подписания акта приема-передачи

Приложение № 3 - Техническое описание и основные характеристики Комплекса

Приложение № 4 - График оплаты взносов по Договору.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «МОНОЛИТ»

354340, Краснодарский край, г. Сочи,
Адлерский район, ул. Молокова, стр. 42 А,
пом.1-3, офис 7,

ИНН 2317046431, КПП 236701001

ОГРН 1072317000689

р/с 40702810003070000563 в

Краснодарском региональном филиале

АО «Россельхозбанк»

к/с 30101810700000000536

БИК 040349536

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации

(фамилия, имя, отчество, подпись)

_____/ Атулян С.Г./

М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____ жилого здания (корпус 1 __)
от «__» апреля 2020 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ
в жилом здании (корпус 1 ____), строящемся на земельном участке по адресу: Краснодарский край,
г. Сочи, Адлерский район, участок № 21, кадастровый номер земельного участка:
23:49:0402056:1003

2 этаж

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «МОНОЛИТ»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/ Атулян С.Г./

М.П.

(фамилия, инициалы, подпись)

Техническое описание и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче на момент подписания акта приема-передачи

1. Отделочные работы:

- ❖ потолки – перекрытия
- ❖ стены и перегородки санузла – установлены, не оштукатурены
- ❖ стены и перегородки внутриквартирные (кроме санузла) не устанавливаются
- ❖ окна – однокамерные стеклопакеты в металлопластиковых переплетах
- ❖ витражи, витражное остекление лоджий – алюминиевые витражи с одинарным заполнением, закаленным полированным стеклом
- ❖ входная дверь - стандартная металлическая
- ❖ внутренние двери – не устанавливаются
- ❖ полы – без выполнения цементной стяжки

2. Санитарно-технические работы и оборудование:

- ❖ холодное водоснабжение – центральное, устанавливаются стояки с отводами, заглушками на них
- ❖ горячее водоснабжение – от газовой котельной
- ❖ сантехническое оборудование в квартире – не устанавливается
- ❖ канализация – центральная, установлены стояки с отводами
- ❖ подводка канализационных труб к сантехническим приборам не осуществляется
- ❖ отопление – от газовой котельной
- ❖ вентиляция – приточно-вытяжная с естественной канальной вытяжкой из кухонь и санузлов со спутниками

3. Электромонтажные работы и оборудование:

- ❖ устанавливаются поэтажные щиты с устройствами поквартирного учета электроэнергии
- ❖ выполняется ввод электропроводки от поэтажного электрического щита в квартиру согласно проектной мощности
- ❖ электрическая разводка по квартире не выполняется
- ❖ разводка проводов слаботочных систем выполняется с вводом в квартиру

4. Описание Объекта долевого строительства

- ❖ Проектный номер - _____
- ❖ Приведенная площадь - _____ кв.м.
- ❖ Общая площадь Объекта долевого строительства - _____ кв.м.
- ❖ Этаж - _____
- ❖ Количество комнат- _____
- ❖ Площадь прихожей - _____ кв.м.
- ❖ Площадь с/у - _____ кв.м.
- ❖ Площадь кухня-ниша - _____ кв.м.
- ❖ Площадь жилой комнаты - _____ кв.м.
- ❖ Площадь балкона - _____ кв.м.

Застройщик:

ООО «МОНОЛИТ»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/ Атулян С.Г./

(фамилия, инициалы, подпись)

М.П.

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ___ жилого здания (корпус 1 __)
от «___» апреля 2020 г.

Техническое описание и основные характеристики Комплекса

Комплекс представляет собой многофункциональный объект, включающий в себя четыре 21-этажных односекционных корпуса на 242 квартиры каждый, соединенные 2-х этажными стилобатными секциями-вставками с жилыми и нежилыми помещениями. В стилобатах предусматриваются как жилые, так и не жилые помещения, а также машиноместа. Нежилые помещения стилобатной части предусматриваются для размещения предприятий торговли, бытового обслуживания, паркинга, а также для размещения офисов. Машиноместа комплекса располагаются как в подземной, так и в надземной части. Подземные автостоянки предусматривают 281 машиноместо, гостевой придомовой паркинг предусматривает 74 машиноместо.

На придомовой территории предусмотрены детские площадки и площадки для отдыха.

Основные характеристики жилого комплекса:

- площадь застройки – 10 925 м²
- площадь озеленения – 7 441 м²
- вертикальное озеленение подпорных стен – 2 600 м²
- общая площадь жилых зданий комплекса и стилобатной части – 69 323,76 м²
- площадь помещений общественного назначения – 1 758,61 м²
- общее количество квартир – 976 шт.

Связь между этажами осуществляется посредством внутренней лестницы и 3-х лифтов, - 2- двух пассажирских грузоподъемностью не менее 400 кг. каждый и один грузопассажирский грузоподъемностью 1000 кг. Выход на не эксплуатируемую кровлю обеспечен через лестничную клетку. На кровле расположено специализированное инженерное оборудование. Вход в подвал предусмотрен обособленно, с двух сторон здания. В подвале располагаются технические помещения для инженерного оборудования домов и прохождения инженерных коммуникаций. Въезд автомобилей предусмотрен с придомовой территории Комплекса в подземный паркинг, выходы с которого предусмотрены непосредственно на планировочные отметки, где расположены входные группы жилых зданий и расположены площадки для отдыха взрослых и детей.

Входы в жилые здания осуществляются через входные группы, оборудованные помещениями для консьержей. Доступ в квартиры на каждом этаже осуществляется через лифтовой холл и коридор с лестничной клеткой. Лифтовые холлы и квартирные коридоры оборудованы противопожарной сигнализацией и системами дымоудаления.

Отделочные материалы, применяющиеся для внутренней отделки помещений мест общего пользования, по своим характеристикам полностью обеспечивают выполнение противопожарных, санитарно-эпидемиологических и экологических требований. Лакокрасочные покрытия, применяемые для покраски внутренних поверхностей, предусматриваются нетоксичными, не пожароопасными, влагостойкими и износостойкими, приспособленными для ежедневной уборки, обладают декоративными свойствами, позволяющими создать современные интерьеры. Полы в помещениях общего пользования жилых секций – напольная керамогранитная плитка; полы автостоянки – наливные полимерные; в технических, подвальных, чердачных помещениях - цементные.

Наружная отделка зданий комплекса. Цоколь, подпорные стены – облицовка бетонными плитами с фактурой камня. Стены - навесные вентилируемые фасады из керамогранита, стены лоджий – фасадная система «gockfasad». Горизонтальные пояса, ограждения лоджий, козырьков – керамогранит, кассетная композитная система. Витражи, витражное ограждение балконов, лоджий – алюминиевые переплеты с одинарным остеклением системы «Schuco». Окна –

металлопластиковые переплётыв с одинарным остеклением. Декоративные элементы, ограждения кровель, лестниц, перголы – металлическое с порошковым покрытием.

Конструктивная схема жилых домов и зданий стилобатов – несущие монолитные ж/б стены толщиной 300 мм, 250 мм и 200 мм. Ненесущие наружные стены – керамзитобетонные блоки толщиной 200 мм, стянутые сеткой с двух сторон. Ненесущие внутренние стены – керамзитобетонные блоки толщиной 200 мм, в металлическом каркасе, стянутые сеткой с двух сторон. Перегородки - из керамзитобетонных блоков, толщиной 90 и 250 мм. Уровень ответственности зданий – II. Категория сейсмобезопасности зданий – III. Расчетная сейсмостойкость зданий – 8 баллов. Конструктивная схема здания – здание с перекрестными несущими стенами из монолитного ж/б; из трех наружных стен две – ненесущие. Материал перекрытий - монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм. Класс энергоэффективности – С.

Обеспечение электроэнергией, холодной водой и канализацией Комплекса осуществляется от городских сетей, обеспечение теплом и горячей водой осуществляется от газовой котельной, сети связи (интернет, телефон, ТВ и т.д.) по высокоскоростному оптическому каналу.

Застройщик:

ООО «МОНОЛИТ»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/ Атулян С.Г./

М.П.

(фамилия, инициалы, подпись)

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____ жилого здания (корпус 1 __)
от «__» апреля 2020 г.

График оплаты взносов по Договору

| № п/п | Срок оплаты | Сумма платежа, руб. РФ |
|-------|--|------------------------|
| 1. | После государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, но не позднее _____ года | () рублей 00 копеек |
| | Итого: | () рублей 00 копеек |

В назначении платежа Участник долевого строительства указывает:

«Оплата по Договору участия в долевом строительстве № ____ жилого здания (корпус 1 __) от «__» апреля 2020 года. НДС не облагается»

Застройщик:
ООО «МОНОЛИТ»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/ Атулян С.Г./

(фамилия, инициалы, подпись)

М.П.