

**ДОГОВОР № 2А-\_\_\_\_/2020**  
**участия в долевом строительстве**

г. Сочи

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Метрополис Групп»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Лавриновой Алины Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс. 3 этап строительства: Корпус 1, 10, 11, 2А подземная автостоянка, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, р-н Лазаревский, ул. Аэродромная, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0109027:273, и, после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства, поименованный в пп. 1.1.1. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

1.1.1. В соответствии с Проектной декларацией от «11» мая 2020 г. подлежащим передаче Участнику долевого строительства Объектом долевого строительства по настоящему Договору является входящее в состав Жилого комплекса - Машино-место (далее – «Объект долевого строительства») со следующими основными характеристиками:

- строительный адрес: Краснодарский край, город Сочи, р-н Лазаревский, ул. Аэродромная, **2А подземная автостоянка**;

- назначение – нежилое;
- площадь согласно проекту: 13,25 кв.м.;
- условный номер Машино-места: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

1.1.2. Основные характеристики здания Подземной автостоянки: общая площадь – 1431, 16 кв.м., этажность – 1, назначение – нежилое, материал наружных стен - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов; поэтажные перекрытия выполнены из монолитных железобетонных плит, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкости – 8 баллов.

1.1.3. Планировочная организация здания подземной автостоянки согласно Проектной документации состоит из помещения хранения автомобилей и технических помещений. Помещение хранения автомобилей условно разделено на три отсека с организацией в них двухстороннего движения и независимых въездов-выездов. Выходы на уровень земли с уровня этажа подземной автостоянки обеспечены через проемы въездов-выездов и через наружные лестницы, устраиваемые в прямых. Кровля подземной автостоянки – эксплуатируемая, с устройством спортивных площадок.

1.1.4. Местоположение Объекта долевого строительства и его технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией, местоположение Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.1.5. Объект долевого строительства создаётся с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежит передаче ему только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.1.6. Объект долевого строительства приобретает Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и используется в соответствии с его целевым назначением: для размещения транспортного средства.

1.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

1.2.1. разрешение на строительство № RU-23-309-5816-2017 от 02 июня 2017 года, выдано Администрацией города Сочи, срок действия до 01.03.2021г.;

1.2.2. опубликованной и размещенной проектной декларацией в сети Интернет на сайте Застройщика: <http://семейныйсочи.рф>;

1.2.3. договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0109027:273 площадью 40 000 кв.м, находящегося в муниципальной собственности, заключенного по результатам аукциона № 4900010297 от 26.07.2016.

1.3. Планируемый срок ввода в эксплуатацию Жилого комплекса – **не позднее «01» марта 2021 г.**

1.4. Планируемый срок передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства – **не позднее «31» мая 2021 г.**

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до наступления указанного срока после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию.

1.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

1.6. После передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства последнему переходят все права на Общее имущество Подземной автостоянки.

1.7. Указанный адрес Объекта долевого строительства является строительным адресом. По окончании строительства Объекту долевого строительства будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров законченного строительством Объекта долевого строительства, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

1.8. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.9. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами передаточного акта.

1.10. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) зарегистрировать Договор в установленном законом порядке;

б) обеспечить строительство Жилого комплекса (включая Машино-место в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Жилого комплекса в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Жилого комплекса (включая Машино-место в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого комплекса и Машино-места в нем;

г) обеспечить ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в срок, указанный в проектной декларации;

д) передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Жилого комплекса и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве.

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.

е) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства;

ж) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Жилого комплекса;

з) совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства;

и) в случае, если строительство (создание) Жилого комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 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;

к) вернуть денежные средства, уплаченные Участником по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

1.11. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение семи рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого комплекса и ввода его в эксплуатацию принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в указанный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Машино-места 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. 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 Машино-места;

в) с момента передачи Машино-места по Акту приема-передачи нести расходы по его содержанию и оплате коммунальных услуг. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в жилом комплексе пропорционально своей доле с момента подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

г) предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на объект.

1.12. Застройщик вправе:

1.12.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.

1.12.2. Внести изменения и дополнения в проект объекта долевого строительства.

1.13. Участник долевого строительства вправе:

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

1.13.2. Обратиться в органы, осуществляющие 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.

1.13.3. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства. 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 десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 30 процентов от цены, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

1.14. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора в полном объеме до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 1.4. настоящего договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п.2 ст.12 Закона об участии в долевом строительстве, и ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате Цены договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

Настоящий пункт договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора.

1.15. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником долевого строительства собственными силами и за свой счет.

1.16. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

1.17. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Жилого комплекса в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

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

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, которая составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. НДС не облагается.

2.2. Цена договора включает в себя:

2.2.1. Сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства и на строительство объекта социальной инфраструктуры (пункт 2.11 настоящего договора) в размере

97 % (девяносто семь процентов) от Цены договора, что составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек;

2.2.2. Сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 3% (три процента) от Цены договора, что составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек.

2.3. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в филиале Банка в полном объеме в течение 10 (десяти) дней с момента регистрации настоящего договора.

2.4. 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.

2.5. Денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства для оплаты услуг Застройщика, учитываются Застройщиком из каждого поступившего платежа по настоящему договору.

2.6. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

2.6.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства площадь Объекта долевого строительства изменится (увеличится либо уменьшится).

2.6.2. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной общей приведенной площади более, чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

2.6.3. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей приведенной площади более, чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, Участнику долевого строительства возвращается соответствующая разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.7. В случаях изменения цены Договора, в соответствии с пунктом 2.6 настоящего Договора, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика.

2.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.9. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

2.10. В случае экономии денежные средства не возвращаются, а остаются в распоряжении Застройщика и являются его вознаграждением. В случае перерасхода Застройщиком денежных средств, Участник долевого строительства расходы не возмещает.

#### **2.11. Условия и порядок возмещения затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры.**

2.11.1. В соответствии со статьями 18 и 18.1 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик использует денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые им по настоящему договору, на возмещение затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры – встроенной поликлиники (далее по тексту-Поликлиника), общей площадью 1029,2 кв. м., расположенной на первом этаже корпуса 1 (3 этап строительства), строящегося на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0109027:273, находящегося по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, улица Аэродромная, в связи с заключением между Застройщиком и Муниципальным образованием город-курорт Сочи Договора № 1 о комплексном освоении территории от 26.07.2016.

2.11.2. Указанная Поликлиника, в соответствии с договором №1 о комплексном освоении территории от 26.07.2016, подлежит передаче в муниципальную собственность города-курорта Сочи после строительства и получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

2.11.3. Целью затрат Застройщика, планируемых к возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми Участниками долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве, является возмещение затрат на строительство указанной Поликлиники, в связи с заключением Договора №1 о комплексном освоении территории от 26.07.2016 и исполнением обязательств Застройщика по указанному договору.

2.11.4. Размер затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми Участниками долевого строительства, на строительство Поликлиники- объекта социальной инфраструктуры, составляет **37 084 134,40 (Тридцать семь миллионов восемьдесят четыре тысячи сто тридцать четыре) рублей 40 копеек.**

2.11.5. Размер затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, на строительство Поликлиники - объекта социальной инфраструктуры, составляет **154, 42 (Сто пятьдесят четыре) рубля 42 коп.**

Указанные денежные средства учитываются Застройщиком из платежа(ей), уплачиваемого(ых) Участником долевого строительства согласно пункту 2.3 настоящего договора.

### **3. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

3.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

3.4. 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.

3.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В соответствии с ч.2 ст.7 Закона о долевом строительстве, Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по настоящему договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта долевого строительства. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона о долевом строительстве, Участником долевого строительства применяться не могут.

### **4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

4.2. Участник долевого строительства обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. В случае неявки Участника долевого строительства в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что настоящий Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор участия долевого строительства на Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, с другими лицами.

4.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

### **5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты им цены договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. В случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу (другим лицам) новый участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке письменно уведомить об этом Застройщика, и представить заверенную своей подписью копию зарегистрированного договора (соглашения) об уступке, а в случае если по условиям договора (соглашения) об уступке, переход прав требования к новому участнику долевого строительства обусловлен полным расчетом за уступаемые права, то новый участник долевого строительства обязан также представить заверенные своей подписью документы, подтверждающие факт оплаты уступаемого права.

5.3. В случае, если Застройщику не представлены надлежащие документы, подтверждающие факт перехода прав требования к новому участнику долевого строительства, в том числе указанные в п.5.2. настоящего договора, то Застройщик оставляет за собой право не производить исполнение по настоящему договору новому участнику долевого строительства, до момента представления соответствующих документов либо вручить исполнение договора участнику долевого строительства, в отношении которого у Застройщика имеются документы о наличии у него прав требования.

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

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Жилого комплекса в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

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

6.3.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

6.3.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве;

6.3.3. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

6.3.4. в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

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

6.4.1. прекращения или приостановления строительства Жилого комплекса, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

6.4.2. существенного изменения проектной документации строящегося Жилого комплекса, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

6.4.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого комплекса;

6.4.4. отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6.4.5. возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;

6.4.6. в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных в счет цены настоящего Договора, Застройщик производит в порядке и в сроки, установленные Законом.

6.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.

6.7. По требованию Застройщика Договор подлежит расторжению в судебном порядке в случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более, чем на 10 (десять) рабочих дней, Застройщик вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему Договору и направить Участнику долевого строительства заявление о расторжении настоящего Договора, с указанием срока получения от Участника долевого строительства ответа о расторжении Договора.

После получения от Участника долевого строительства отказа расторгнуть настоящий Договор, или неполучении ответа в установленный в заявлении Застройщика срок, Застройщик заявляет в суд требование о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

7.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен претензионными письмами, которые стороны вправе направлять друг другу с приложением документов, расчетов, обосновывающих требования.

7.3. Надлежащими адресами для получения претензий будут являться следующие адреса:

7.3.1. Адрес Застройщика – согласно сведениям из ЕГРЮЛ на дату отправки претензии;

7.3.2. Адрес Участника долевого строительства – соответствующий адресу, указанному в разделе 11 Договора.

7.4. Сторона, получившая претензию, обязана дать мотивированный ответ другой стороне в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения претензии.

7.5. В случае не достижения соглашения споры с участием граждан подлежат рассмотрению в Центральном районном суде города Сочи, с участием юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – в Арбитражном суде Краснодарского края.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

8.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

8.2.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

8.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.3. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

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

9.1.1. право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса;

9.1.2. Объект долевого строительства.

9.2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

9.3. Застройщик обязан 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.

9.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на объект долевого строительства.

9.5. В целях гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства Застройщик уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд в установленных действующим законодательством РФ порядке и размере.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельного (ых) участка (ов), указанного (указанных) в настоящем Договоре, в том числе дает согласие на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов).

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

10.3. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты, прочие), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение 5 (пяти) лет после прекращения его действия. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления соответствующего письменного заявления по адресу Застройщика.

10.4. В случае изменения каких-либо реквизитов (адреса, номеров телефонов, паспортных данных и пр.) сторона обязана известить другую сторону в 7 (семи) дневный срок. При отсутствии такого извещения письменные отправления и телефонограммы считаются доставленными, даже если адресат по ранее указанному адресу более не находился.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора является приложение:

10.7.1. Приложение №1 - Расположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, в соответствии с проектной документацией.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН:

### Застройщик:

**ООО «Метрополис Групп»**

354000, Краснодарский край, г. Сочи,

ул. Воровского, д. 41, пом. 11

ОГРН 1162366054685,

ИНН 2320240118, КПП 232001001

Расчетный счет **40702810906300004964**

БИК 046015999

Кор. счет 30101810300000000999

в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону

Директор

### Участник долевого строительства:

Гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года

рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол:

\_\_\_\_\_, гражданство \_\_\_\_\_, паспорт

\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_,

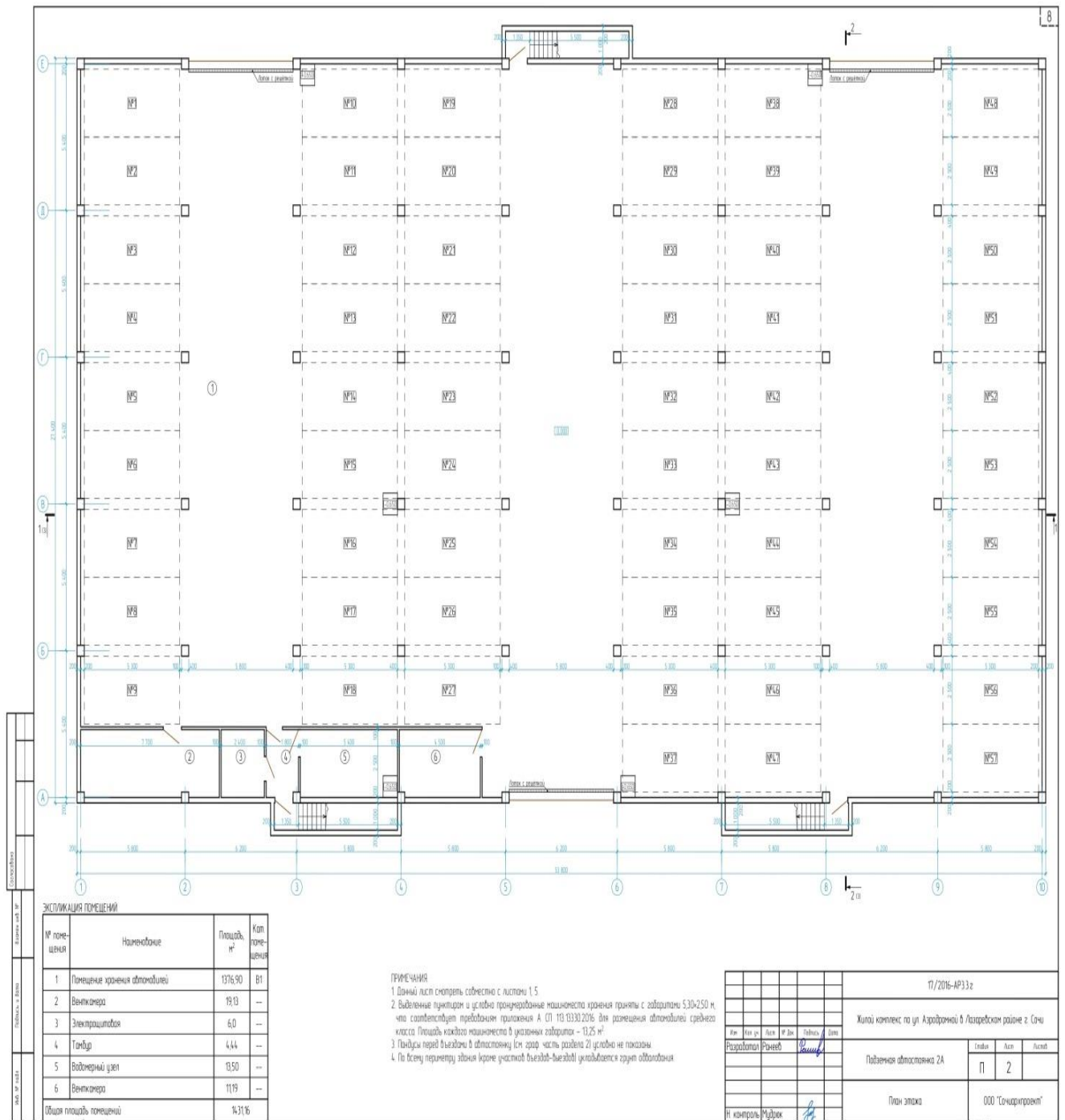
зарегистрированный(ая) по адресу:

\_\_\_\_\_ А.И. Лавринова

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года № 2А-\_\_\_\_\_/2020



ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик  
Директор

Участник долевого строительства

А.И.Лавринова

