

**ДОГОВОР № ЖК ФЛОРА-Л-6-**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Сочи

\_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой»**, ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Авдышевой Инны Витальевны, действующей на основании Устава с одной стороны, и

**гр. РФ** \_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_ паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_, выданный \_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: РФ, телефон: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, именуем \_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 **Дольщик, он же Участник долевого строительства** – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта капитального строительства на условиях настоящего договора.

1.2 **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Администрация города Сочи;

дата выдачи: 26.12.2018г.;

номер: №RU-23-309-8244-2018.

1.3. Земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, ул. Искры, земельный участок №66/9, с кадастровым номером **23:49:0401008:1249**, площадью **44790** кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г., Решения Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г. Категория земель: земли населенных пунктов, Виды разрешенного использования: жилой комплекс.

Указанный земельный участок находится в залоге у **АО «Банк ДОМ.РФ»** согласно Договору №195/044-20 об ипотеке (залоге недвижимости) от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., о чем в ЕГРН имеется запись регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешения на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. **Многоквартирный дом (далее - "Дом")** - жилой дом, входящий в состав объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры. Этап 1», литер 6, количество этажей: 13, количество подземных этажей 1, общей площадью 12137 кв.м., который будет состоять из квартир, нежилых помещений, и общего имущества собственников таких квартир, нежилых помещений, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, ул. Искры, земельный участок №66/9, на земельном участке с кадастровым номером: **23:49:0401008:1249**, площадью **44790** кв.м. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие). Материал перекрытий: монолитный железобетон. Класс энергосбережения: «В» -высокий. Сейсмостойкость: 8 баллов.

1.6. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения

на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома.

Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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".

Эскроу-агент: АО «Банк ДОМ.РФ», расположенное по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

**1.6.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**

**Квартира, строительный номер -, этаж – , литер-6, блок секция - , жилых комнат - , проектная площадь:**

**общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – кв. м.,**

**приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии– кв. м.,**

**жилая площадь комнаты 1 – кв. м.**

**площадь кухни – кв. м.**

**площадь коридора – кв. м.**

**площадь санузла – кв. м.**

**площадь лоджии и/или балкона с учетом понижающего коэффициента 0,5 / 0,3 - кв.м.**

**расположенная в жилом доме по адресу:**

Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, ул. Искры, земельный участок №66/9,

Объект долевого строительства именуется далее «Квартира, Объект долевого строительства».

Местоположение объекта долевого строительства на плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

**1.6.2. Приведённая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,3 или 0,5 площади лоджии и/или балкона (приведенная площадь), указанная в п. 1.6.1. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

**1.6.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая проектная площадь квартиры, в том числе площади лоджии и/или балкона, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

**1.6.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры (фактическая площадь), включающая в себя площадь лоджии и/или балкона, которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом технического учета и определяется в соответствии с техническим планом, выпиской из егрн в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**1.6.5. Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

**1.6.6. Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с

требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права следующими документами:

-действующее разрешение на строительство №RU-23-309-8244-2018. от 26.12.2018г., выданное Администрацией города Сочи,

-Договор №5/21.01-14 о комплексном развитии территории от 11.09.2018г.

-проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://наш.дом.рф>;

-правоустанавливающие документы на земельный участок:

Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г., Решения Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г.

-Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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» от 29.06.2020 г. № 69-04-5431/20.

2.2. Срок сдачи Застройщиком многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - 3 квартал 2022 г. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства - не позднее 1 квартала 2023г.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.1.2. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве залогом в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяется.

3.1.3. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком имущества, указанного в п. 1.5. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), в залог Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

3.1.4. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у Застройщика в собственности прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

3.1.5. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка), в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего

Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

### **3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:**

а) обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением других лиц, и (или) средств других лиц обязуется осуществить комплексное развитие территории в соответствии с утвержденной постановлением администрации города Сочи от 23.03.2018 №413 «Документацией по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) по объекту «Жилой массив между улицей Искры и улицей Искры и улицей Гостеприимная вдоль реки Кудепста в Адлерском и Хостинском внутригородских районах города Сочи».

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **3 квартала 2022г.**

г) передать Участнику долевого строительства квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим договором по передаточному акту.

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет. По доверенности от Дольщика Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на квартиру на имя Дольщика. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.

ё) передать Участнику долевого строительства долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

ж) Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межевые работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

б) в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора долевого участия;

г) самостоятельно получать выписку из егрн на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

е) с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты, указанной в одностороннем акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства в полном объеме, включая

оплату коммунальных услуг, а так же несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лица в связи с ненадлежащим его содержанием.

### **3.4. Участник долевого строительства не вправе:**

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.4.2. 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 десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.5. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, постановку квартиры на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

3.6. Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.7. После уплаты Участником долевого строительства цены договора, Участник долевого строительства может уступить свои права требования по Договору третьему лицу.

3.7.1 Участник долевого строительства вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с согласия Застройщика.

3.7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и приведенной площади квартиры, равной \_\_\_\_\_ кв. м.

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: АО «Банк ДОМ.РФ», универсальная лицензия на осуществление банковских операций от «19» декабря 2018 года № 2312, расположенного по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, корреспондентский счет 30101810345250000266, открытый в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой»**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: в соответствии с договором счета эскроу.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона 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» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в АО «Банк ДОМ.РФ», на участника долевого строительства - \_\_\_\_\_

**4.1.2 Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.**

4.2. В случае расхождения Проектной площади Объекта долевого строительства (п. 1.6.3 настоящего Договора) и Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 1.6.4. настоящего Договора) более чем на 0,5 кв. м. стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.6.3 настоящего Договора) и Фактической площадью Объекта долевого строительства (п. 1.6.4. настоящего Договора). Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о разнице в площадях от Застройщика, но не позднее подписания с **Застройщиком** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.6.3 настоящего Договора) и Фактической площадью Объекта долевого строительства (п. 1.6.4. настоящего Договора) общей. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** письменного обращения Участника долевого строительства с приложением копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

4.3.3. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком в установленном законом порядке.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем договоре, досрочно и единовременно.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу.

## 6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. По окончанию строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: стяжка пола машинного нанесения;
- стены в санитарных узлах и ванной: без подготовки под отделку, полы — выполняется гидроизоляция и стяжка;
- входные двери в квартиру — металлические;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна, балконные блоки: металлопластиковые, **однокамерные** с заполнением стеклопакетами;
- балконы и лоджии без остекления (**для квартир на 12 этаже – с панорамным остеклением**), без оштукатуривания стен;
- водопровод и канализация: установлены приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки **унитаза, раковины и** ванны;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, ввод кабеля в квартиру с установкой вводного автомата, разводка по квартире не выполняется;
- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой стальных радиаторов;
- средства связи: Дом подключен к телефонной и интернет сети, точка подключения в этажном распределительном щите. В **прихожей квартиры** розетка радиовещания и заведен кабель эфирного телевидения **без установки розетки**. Трубка замочно-переговорного устройства в коридоре квартиры;
- высота потолков - 2,7 м.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией Объекта строительства и признает, что качественное состояние Объекта долевого строительства должно соответствовать проектной документации Многоквартирного дома.

6.5. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом плане, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

7.2. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии настоящим 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 в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, 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 в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по



уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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.

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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, 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.

9.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 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" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 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".

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект 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. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.5. 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.

10.6. В случае нарушения установленного в пункте 2.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, такими как стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями, военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. 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.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Застройщик предоставил участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Подписывая настоящий договор, Дольщик с целью исполнения настоящего договора дает согласие ООО СЗ «Рафстрой» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона. Настоящее согласие действует бессрочно.

## **13. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- Характеристика Квартиры и её расположение на этаже (Приложение № 1).

## **14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рафстрой»,** ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000,

Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14. Банковские реквизиты: Банк: ПАО «СБЕРБАНК», р/сч 40702810930000035873, к/сч 30101810100000000602, БИК 040349602

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Авдышева И.В.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

Приложение № 1 к Договору № **ЖК ФЛОРА-Л-6-**  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

**Объект долевого строительства**

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер Блок-секции	Приведенная площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>
								кухня	
								коридор	
								санузел	
								лоджия /балкон	

План

Генеральный директор  
ООО СЗ «Рафстрой»

Авдышева И.В.

Участник долевого строительства:

---

