

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве

город-курорт Сочи

«____» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Дипломат Плюс», в лице Генерального директора Муселимяна Геворка Меружановича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения,
место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ:
_____, выдан _____

_____, код подразделения: _____, зарегистрированн_____ по адресу: _____, именуем_____ в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке жилого дома на основании полученного разрешения на строительство своими силами и/или силами сторонних специализированных строительных организаций.

Объект долевого строительства – квартира, пентхаус, офисное, торговое помещение, парковочное место (жилые и нежилые помещения), подлежащее передаче в соответствии с настоящим Договором Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства может возникнуть право собственности на Объект долевого строительства в строящемся Жилом доме, подтверждают документы, указанные в настоящем договоре.

Участник долевого строительства – лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства в строящемся Жилом доме.

Разрешение на строительство – документ, являющийся основанием для строительства Жилого дома. Сведения о разрешении на строительство: Разрешение на строительство № RU23309-228, выданное Комитетом архитектуры и градостроительства администрации города Сочи 24.09.2007 года. (продление RU-23309-2707 от 03.06.2013г., продление RU-23309-2707 от 30.03.2015г., продление RU-23309-2707 от 27.06.2017г. (позиция 4 по генплану), продление RU-23309-6093-2017 от 01.08.2017г. (позиции 1 и 3 по генплану)). Срок действия разрешения – до 10.10.2021 года.

Жилой дом – жилой дом этап II строительства поз. 3 по генплану, площадь застройки – 501,6 кв.м, общая площадь – 8260,02 кв.м, строительный объем – 27239,52 куб.м, количество этажей – 18, состоящий из квартир, пентхаусов, офисных, торговых помещений, парковочных мест (жилые и нежилые помещения) и общего имущества таких жилых и нежилых помещений, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко.

Объект строится на земельном участке площадью 15 000 кв.м., кадастровый номер земельного участка 23:49:0302039:43, разрешенное использование: для строительства жилого квартала, категория земель – земли населенных пунктов, по адресу РФ, Краснодарский край,

город Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко, находящемся в аренде у Застройщика на основании Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 4900010448 от 12.05.2017 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.06.2017 года, сделана запись регистрации № 23:49:0302039:43-23/050/2017-8.

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

Общее имущество Жилого дома – входящее в состав указанного Жилого дома помещения в данном Жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Жилом доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном жилом доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жбанного Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в жилом доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Закон – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Передаточный акт – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве - подтверждающий одностороннюю передачу.

Проектная декларация - представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://www.s-sea.ru>, включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, а также иную информацию в соответствии с требованиями законодательства РФ. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, указанная в плане квартиры включая площади балконов и/или лоджий, исходя из которой определяется цена квартиры в целом (с учетом понижающего коэффициента площади балкона и лоджии 0,3/0,5). Проектная площадь определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры, входящей в состав Объекта долевого строительства, (включая площади балконов и/или лоджий) которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и по результатам произведенных кадастровых работ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок осуществить строительство Жилого дома по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район,

ул. Есауленко, своими силами и/или силами специализированных строительных организаций за счет привлеченных денежных средств, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение:

Квартира № _____ (строительный), блок – 3, этаж - _____

Ориентировочная проектируемая площадь квартиры составляет _____ кв.м и включает в себя площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 0,3/0,5 - _____ кв.м, планируемая площадь составляет _____ кв.м и включает в себя площадь лоджий с коэффициентом 1 - _____ кв.м.

Квартира состоит из: Жилой комнаты – _____ кв.м, Жилой комнаты – _____ кв.м, Кухни – _____ кв.м, Сан.узла – _____ кв.м, Ванная – _____ кв.м, Прихожей – _____ кв.м, Лоджий (балконов) – _____ кв.м (при понижающем коэффициенте 0,3/0,5) и - _____ кв.м (при коэффициенте 1).

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Блок - 3

Этажность - 18

Общая площадь дома – 8260,02 кв. м.

Материал наружных стен: монолитный железобетон.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности: В (высокий)

Сейсмостойкость: 8 баллов.

Срок окончания строительства – 10 октября 2021 года.

Месторасположение Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «Местоположение Объекта долевого строительства на этаже» и Приложении № 2 «Техническое состояние Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до 30 декабря 2021 года.

2.4. Стадия строительства – начальная.

2.5. Гарантийный срок Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

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

2.7. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в Передаточном акте. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входит в состав указанного Многоквартирного дома.

2.8. При подписании Передаточного акта Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с номером на поэтажном плане _____ (Блок 3), ориентировочная проектируемая площадь квартиры составляет _____ кв.м и включает в себя площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 0,3/0,5 - _____ кв.м; планируемая площадь составляет _____ кв.м и включает в себя площадь лоджий с коэффициентом 1 - _____ кв.м; кроме того - площадь чистовой отделки _____ кв.м, расположенную на _____-ом надземном этаже строящегося многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Есауленко. Указанная Квартира выделена цветным контуром на Приложении №1 к настоящему договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. 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

3.2. Цена договора включает в себя:

- сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, в размере 95% (девяносто пять процентов) от Цены договора, что составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**;

- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% (пяти процентов) от Цены договора, что составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

3.3. Цена настоящего договора определена как произведение размера проектной площади Объекта долевого строительства с учетом понижающего коэффициента площади балкона умноженной на цену 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства. Цена 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается, и остается неизменной на протяжении всего срока действия настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены договора в сумме в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего договора, в следующем порядке:

- сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства обязуется оплатить в течение _____ (_____) банковского дней со дня государственной регистрации настоящего договора;

- оставшуюся сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства обязуется оплатить в течение _____ (_____) банковского дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

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

3.6. Цена договора не может быть изменена в одностороннем порядке, за исключением корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации.

3.6.1. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение общей площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора и размером Цены договора, рассчитанной исходя из фактической площади Объекта долевого строительства, с учетом понижающего коэффициента площади балкона. В этом случае Застройщик одновременно с уведомлением о завершении строительства Многоквартирного дома, направляет Участнику долевого строительства расчет доплаты денежных средств и счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.6.2. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между Ценой договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора и Ценой договора, рассчитанной исходя из фактической площади Объекта долевого строительства с учетом понижающего коэффициента площади балкона. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства Многоквартирного дома. Возврат осуществляется в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.7. По соглашению Сторон Цена договора может быть изменена в случае внесения Застройщиком изменений и дополнений в техническую характеристику Объекта долевого строительства, установленную в Приложении №2 к настоящему договору;

3.8. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором, с характеристиками, оговоренными в настоящем договоре, по Передаточному акту.

4.1.4. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за месяц 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.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые и достаточные для регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и Передаточный акт.

4.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4. Договора, внести платеж по Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, подписать документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Своевременно нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности на приобретение в соответствии с настоящим Договором Объекта долевого строительства, в том числе производить уплату всех сборов, государственной пошлины и других аналогичных платежей.

4.2.5. До оформления прав собственности не проводить в Объекте долевого строительства самом Жилом доме работы, связанные с отступлением от проектной документации: перепланировку, возведение внутренних перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций и других работ.

4.2.6. При проведении отделочных работ не допускать пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остекление балконов и других работ, затрагивающие внешний вид, конструкцию фасада здания, конструкцию самого здания, места общего пользования (этажные площадки, лестничные маши, лифты, коридоры и лифтовые холлы).

4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с моменты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Привлекать к участию в совместном финансировании вплоть до ввода Объекта строительства в эксплуатацию дополнительных Участников долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Жилого дома

5.1.3. В случае просрочки платежа в обусловленные настоящим Договором сроки более чем на 5 (Пять) календарных дней и не поступлении вышеуказанного платежа в течение 5 (Пяти) рабочих дней после направления письменного уведомления Участнику долевого строительства, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке

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

5.1.5. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приёмки или уклонении от ее приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию 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.

5.2.3. При условии полного внесения денежных средств по настоящему Договору с письменного согласия Застройщика уступить права третьим лицам при условии принятия этими лицами обязательств Участника долевого строительства в полном объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

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

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Обязан направить Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома 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.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта

долевого строительства требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта 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. 6.3. 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.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию любой из Сторон в случаях, установленных Законом о долевом строительстве, действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

7.3.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

7.3.2. неисполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта долевого строительства;

7.3.3. в иных случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

7.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

7.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

7.6. Застройщик в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным настоящим договором, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора, а в случае расторжения настоящего договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке - в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные ими в счет Цены договора, а также уплатить проценты в размере, установленном Законом о долевом строительстве.

7.7. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае просрочки Участником долевого строительства внесения оплаты Цены договора в течение более чем два месяца.

В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от

исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона о долевом строительстве. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий 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. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении 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 указанного предупреждения 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 настоящего договора.

7.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора, настоящий договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.10. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего 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, 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.

7.11. При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы по государственной регистрации, этих дополнительных соглашений, несет Сторона, выступившая инициатором подписания последних.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. С момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Указанным залогом обеспечивается исполнение Застройщиком следующих обязательств по настоящему договору:

8.1.1. возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и (или) настоящим договором;

8.1.2. уплата Участником долевого строительства денежных средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся им в соответствии с настоящим договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.2. В обеспечение исполнения обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства по настоящему договору Объекта долевого строительства, Застройщиком заключен Договор поручительства с АО «ЮниКредит Банк».

8.3. В момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщик довел до его сведения условия поручительства, а также сведения о кредитной организации, осуществляющей поручительство по обязательствам Застройщика.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по настоящему договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку.

8.5. Участник долевого строительства, в случае уступки прав требования по настоящему договору обязаны передать Застройщику один экземпляр оригинала договора уступки прав требования, прошедшего государственную регистрацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного договора.

8.6. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение десяти рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрешения и их влияния на исполнение Договора.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по документам, выданным торговой палатой Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

10.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны в течение одного месяца (со дня представления претензии в письменном виде) передают спор в суд по месту нахождения Застройщика.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены курьером или заказным отправлением.

10.6. Стороны подтверждают, что настоящая сделка не является для них кабальной, заключенной вследствие тяжелых обстоятельств и на крайне невыгодных для них условиях, что Застройщик и Участник долевого строительства совершили сделку добровольно, находясь в здравом уме и твердой памяти, что они не лишены дееспособности и не имеют каких-либо ограничений в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора.

10.7. Настоящий Договор, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон сделки и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами сделки своих обязательств.

10.8. Расходы по государственной регистрации Договора и права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства за свой счет.

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

11. АДРЕС, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Дипломат Плюс»

Юридический, фактический и почтовый адрес: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская 81, офис 21, ИНН 2319012653, ОГРН 1022302838579, КПП 232001001, Реквизиты банка: специальный счет застройщика: 40702810826170003350 в Филиале «Ростовский» ОА «АЛЬФА-БАНК» (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328), кор/счет: 30101810500000000207, БИК: 046015207 в отделении Ростов-на-Дону

Генеральный директор ООО «Дипломат Плюс» _____/Муселимян Г.М.

Участник долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору долевого участия в
строительстве №_____ от «___»
_____ 20__ г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

Примечание: квартира №____, передаваемая Участнику долевого строительства, выделена цветным контуром.

Застройщик:
Генеральный директор ООО «Дипломат Плюс» _____/Муселимян Г.М.

Участник долевого строительства:

Приложение № 2
к Договору долевого участия в
строительстве № _____ от «___»
_____ 20__ г.

Техническое состояние Объекта долевого строительства

Квартира предлагается к передаче Участнику долевого строительства свободной планировки без выполнения внутриквартирных перегородок, со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- установка входной металлической двери, межкомнатные двери отсутствуют;
- установка окон и балконных дверей из металлопластика с однокамерным стеклопакетом с отливами и подоконниками;
- стены- газобетонные блоки, без штукатурки;
- полы- монолитный железобетон;
- потолок- монолитное перекрытие;
- монтаж системы отопления от поэтажных распределительных коллекторов, с установкой прибора учета (в соответствии с проектом);
- монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток);
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ППР с запорной арматурой (кран), без внутриквартирной разводки;
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки и без установки сантехоборудования);
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов без внутриквартирной разводки.
- устройство телевизионного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире;
- монтаж слаботочных систем (домофон): прокладка проводов от этажного щита до ввода в квартиру с возможностью подключения устройства с видеосвязью без установки переговорного устройства.

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Дипломат Плюс» _____ /Муселимян Г.М.

Участник долевого строительства:
