

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого комплекса

г. Сочи

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Югстройинвест», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Лавриновой Алины Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____, именуемый(ая) в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 23:49:000000:7247, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого комплекса на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном жилом комплексе.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного жилого комплекса. Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Администрацией города Сочи;

дата выдачи: 30 августа 2017 года;

номер: RU-23-309-6236-2017.

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.

Многоквартирный жилой комплекс – четыре многоквартирных жилых дома, состоящих их нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская.

Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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 квартиры в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, 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.

Закон - Федеральный закон 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".

1.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

- разрешение на строительство RU-23-309-6236-2017 от 30 августа 2017 года выдано Администрацией города Сочи;

- опубликованной и размещенной проектной декларацией в сети Интернет на сайте Застройщика: <http://жк-кватро.рф>;

- земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании Свидетельства о государственной регистрации права № 23-23/050-23/050/803/2015-5270/1 от 08.12.2015 г., объект права – земельный участок, площадью 15 069 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов – жилой комплекс, с кадастровым номером 23:49:0000000:7247, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская.

2.2. Планируемый срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома – не позднее III квартала 2020 г.

2.3. Планируемый срок передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства – не позднее 31 декабря 2020 г.

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

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

2.5. После передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства последнему переходят все права на Общее имущество многоквартирного дома.

2.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства 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, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.7. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора, Застройщик не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства 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, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в пункте 2.3 настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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 Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская (далее –

Многоквартирный жилой комплекс) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса.

Объектом долевого строительства является входящее в состав Многоквартирного жилого комплекса – жилое помещение – квартира:

- строительный адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Армавирская, жилой дом № ____;
- этаж: ____ (____);
- подъезд: ____ (____);
- количество комнат: ____ (____);
- общая площадь согласно проекту с учетом площади балкона (лоджии) с учетом понижающего коэффициента: ____ кв.м.
- площадь комнат:
 - ____ – ____ кв.м.;
 - ____ – ____ кв.м.;
- площадь помещений вспомогательного использования:
 - ____ – ____ кв.м.;
 - ____ – ____ кв.м.;
 - ____ – ____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента);
- строительный номер квартиры: ____ (____),

согласно описанию объекта долевого строительства и плану, создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему без внутренней отделки, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Материал наружных стен многоквартирного дома - монолитный железобетонный каркас и монолитные железобетонные стены; поэтажные перекрытия выполнены из монолитных железобетонных плит, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкости - 8.

Расположение квартиры на поэтажном плане, указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) зарегистрировать Договор в установленном законом порядке;

б) обеспечить строительство Многоквартирного жилого комплекса (включая квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству многоквартирного 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 Многоквартирного жилого комплекса (включая Квартиру 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 Многоквартирного жилого комплекса и квартиры в нем;

г) обеспечить ввод Многоквартирного 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 многоквартирного 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.

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 Многоквартирного жилого комплекса;

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

и) в случае если строительство (создание) Многоквартирного 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.

3.6. 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 многоквартирного 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 квартиры 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 квартиры;

в) с момента передачи квартиры по акту приема-передачи нести расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном жилом комплексе пропорционально своей доле жилья 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.

3.7. Застройщик вправе:

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

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

3.8. Участник долевого строительства вправе:

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

3.8.2. 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.

3.8.3. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери 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. 4.1 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.

3.9. 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.

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

3.11. В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности. В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости и неотделимые улучшения предмета залога.

3.12. 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 Многоквартирного 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.

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

3.11. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора составляет _____ (_____) _____ копеек, в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта и на оплату услуг Застройщика.

Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства в сумме _____ (_____) рублей _____ копейки, включающая в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона (лоджий) с учетом понижающих коэффициентов.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта долевого строительства и отнесенные Законом к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в филиале Банка в полном объеме в срок до завершения строительства.

4.4. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

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

4.4.2. 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, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.4.3. 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, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.5. В случаях изменения цены Договора, в соответствии с пунктом 4.4. настоящего Договора, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

6.2. 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.

6.3. 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, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, с другими лицами.

6.4. 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.

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

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только

после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты им цены договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

7.2. В случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу (другим лицам), совершенной в соответствии с Законом и пунктом 7.1. настоящего Договора, 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.

7.3. В случае если Застройщику не представлены надлежащие документы, подтверждающие факт перехода прав требования к новому участнику долевого строительства, в том числе указанные в п.6.2. 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.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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 Многоквартирного жилого комплекса в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 Закона;

5) в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

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

1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного жилого комплекса, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного жилого комплекса, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

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

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

5) возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;

6) реорганизации Застройщика;

7) в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

8.5. 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.

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

8.7. 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.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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 обмена претензионными письмами, которые стороны вправе направлять друг другу в порядке и в сроки, установленные в настоящем договоре.

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

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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 объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона 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:

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

10.3. Сторона, нарушившая обязательства, 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).

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

- предоставленный для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на земельном участке Многоквартирный дом.

11.2. 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.

11.3. 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.

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

11.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

11.6. Взыскание на Объект долевого строительства может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.7. Взыскание на Объект долевого строительства может быть обращено в сроки, установленные п. 11.5 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

11.8. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд, террас.

12.2. 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).

12.3. 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.

12.4. 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.

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

12.6. 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.

12.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

12.7.1. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией, подлежащий передаче (Приложение N 1).

13. АДРЕСА, ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Югстройинвест»

Юр. Адрес: 354000, Краснодарский край, Сочи г, Роз ул,
дом № 41, помещение 1-4
Почтовый адрес: 354065, г. Сочи, ул. Чайковского, 2, а/я
6512

ОГРН 1142366011182

ИНН/КПП 2320223296/232001001

р/с **40702810006300004958** в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в

г. Ростове-на-Дону

к/с 301 018 103 000 000 009 99, БИК 046 015 999

тел.: 8 918 000 00 02

эл.почта: kvatro.1@mail.ru

Директор

Участник долевого строительства:

_____ А.И.Лавринова

