

ДОГОВОР № ____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по ул. Донская г. Сочи, на земельном участке с кадастровым номером:
23:49:0202005:1429

г. Сочи

«__» _____ 201__ год

Акционерное общество «Сочиавтосервис» (ИНН 2320012827, КПП 232001001, ОГРН 1022302919473), в лице генерального директора Богуславской Галины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданка Российской Федерации

_____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» (далее по тексту – «Федеральный закон № 214-ФЗ») заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора используемые термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Земельный участок – земельный участок находится в собственности у Застройщика на основании договора купли-продажи земельного участка от 25.08.2017 года №45, площадью 19 517 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов – жилой комплекс, с кадастровым номером 23:49:0202005:1429, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, город Сочи, улица Донская, используемый Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного жилого дома и принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании:

-выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю от 19.07.2018 года №23/001/096/2018-3012.

1.2. Застройщик – акционерное общество «Сочиавтосервис» (ИНН 2320012827, КПП 232001001, ОГРН 1022302919473, юридический адрес: 354068, Российская Федерация, город Сочи, улица Донская, дом 108), юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на Земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Участник долевого строительства – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства (создания) «Многоэтажного жилого дома» (домов) на условиях настоящего Договора.

1.4. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.5. Многоквартирный жилой комплекс представляет собой жилой комплекс из двух многоквартирных жилых домов и одной отдельно стоящей подземной автостоянки:

Многоквартирный жилой дом № 1 имеет в составе три блока, объединенных в подземной части автостоянкой, и входит в первый этап строительства.

Многоквартирный жилой дом № 2 имеет в составе два блока, объединенных стилобатом в нижней части.

Отдельно стоящая подземная автостоянка имеет два этажа, не связанных между собой проездами, въезд в каждый уровень осуществляется с прилегающей территории.

Многоквартирный жилой дом № 2 и отдельно стоящая подземная автостоянка входят во второй этап строительства.

Многоквартирный жилой дом № 1 имеет следующие характеристики:

площадь участка — 19517 кв. м.;

площадь застройки здания - 1716 кв. м.;

количество этажей — 13 в том числе:

подземных — 1, надземных — 12;

высота здания — 36,0 м.;

энергетическая эффективность - В-высокая,

степень огнестойкости-II-я,

сейсмостойкость здания – 8 баллов,

строительный объем жилого здания- 62604,50 куб. м, в том числе:

надземная часть — 55404,50 куб. м., подземная часть — 7200,0 куб.м.;

общая площадь здания — 22311,12 кв. м., в том числе:

надземная — 20513,07 кв. м., подземная — 1798,05 кв. м.;

общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 17283,87 кв. м.;

общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) — 15958,77 кв. м.;

общая площадь помещений общего пользования – 4252,40 кв.м.;

площадь парковки – 774,85 кв. м.;

количество квартир — 462 шт., в том числе:

студий — 144 шт., 1-комнатные — 183 шт., 2-комнатные — 135 шт.;

вместимость встроенной автостоянки- 34 м/мест;

продолжительность строительства — 60 мес.;

отделка фасада – декоративная штукатурка.

Многоквартирный жилой дом № 2, подземная автостоянка имеют следующие характеристики:

площадь участка — 19517 кв. м.;

площадь застройки здания - 1926 кв. м.;

количество этажей — 13, в том числе:

подземных — 1, надземных — 12;
высота здания — 36,0 м.;
энергетическая эффективность - В-высокая,
степень огнестойкости-II-я,
сейсмостойкость здания – 8 баллов,
строительный объем жилого здания- 64401,94 куб. м, в том числе:
надземная часть — 42906,42 куб. м., подземная часть — 21495,52 куб. м. ;
общая площадь здания — 21777,07 кв. м., в том числе:
надземная — 14540,86 кв. м., подземная — 7236,21 кв. м. ;
общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 9688,88 кв. м. ;
общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) — 9449,92 кв. м. ;
общая площадь помещений общего пользования – 1358,2 кв.м. ;
площадь помещений торгового центра – 3493,78 кв. м. ;
площадь торговых залов- 1045,5 кв. м. ;
количество квартир — 240 шт., в том числе:
студий — 160 шт., 1-комнатные — 40 шт., 2-комнатные — 40 шт. ;
местимость встроенной автостоянки- 86 м/мест;
продолжительность строительства — 60 мес. ;
отделка фасада – декоративная штукатурка.

Отдельно стоящая подземная автостоянка имеет следующие характеристики:

площадь участка — 19517 кв. м. ;
площадь застройки– 1959,2 кв. м. ;
количество этажей — 2, в том числе:
подземных — 2
высота— 10,6 м. ;
энергетическая эффективность - В-высокая,
степень огнестойкости-II-я,
сейсмостойкость– 8 баллов,
строительный объем -10080 куб. м, в том числе:
подземная часть — 10080 куб. м. ;
общая площадь— 3776,96 кв. м. ;
местимость - 264 м/мест;
продолжительность строительства — 60 мес. ;

Внутренняя и наружная отделка зданий соответствует требованиям к функциональному назначению помещений.

Конструкция полов, кровли, перегородок выполнена с учетом тепло- и звукоизоляции помещений, а также требований к пожарной безопасности, строительство которого осуществляется Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на Земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. **Сочи, ул. Донская**. Рекламное и маркетинговое наименование: жилой комплекс «Новая Заря» (ЖК «Новая Заря»).

Изменение вышеуказанного адреса в период строительства и присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

1.6. Жилое помещение – Квартира (блок-секция), с изолированным входом, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, являющаяся частью строящегося (создаваемого) Многоквартирного жилого дома. Характеристики и местоположение Жилого помещения указаны в п. 4.4. настоящего Договора и Приложении №1.

1.7. Общее имущество – входящее в состав Многоквартирного жилого дома имущество, не являющееся частями жилого помещения (Квартиры), оборудование в Многоквартирном жилом доме, не являющееся частями жилых помещений и предназначенное для обслуживания более одного жилого помещения в Многоквартирном жилом доме, в соответствии с проектной документацией, Земельный участок под Многоквартирным жилым домом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

1.8. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости и входящих в состав указанного Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

1.9. Проектная площадь Объекта долевого строительства – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства, определенная при заключении настоящего Договора на основании проектной документации на Многоквартирный жилой дом как сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства (жилых, нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе лоджий, балконов, террас и пр.) с применением понижающих коэффициентов от их реального значения. Проектная площадь применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены Договора.

1.10. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - общая площадь Объекта долевого строительства, определённая по результатам кадастровых работ (первичной технической инвентаризации) Многоквартирного жилого дома органом технической инвентаризации после окончания его строительства, и определяемая в целях настоящего Договора как сумма площадей всех входящих в состав Объекта долевого строительства помещений: жилых, нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе лоджий, балконов, террас и прочих помещений, с применением понижающих коэффициентов от их реального значения.

1.11. Проектная декларация — документ, содержащий в себе информацию о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.12.Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

1.13.Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с утвержденной проектной документацией на вышеуказанном земельном участке, выданный Администрацией г. Сочи, в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.14.Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, выданный уполномоченным органом, удостоверяющий выполнение Застройщиком строительства Многоквартирного жилого дома, включающего Объект долевого строительства, в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, градостроительным планом и проектной документацией.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ГАРАНТИИ

2.1. В соответствии со статьей 3 Федерального закона N 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство Объекта долевого строительства от 08.12.2017 №RU-23/309/6786-2017, выданного Администрацией города Сочи;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.07.2018 года №23/001/096/2018-3012 - на земельный участок, находящийся в собственности у Застройщика;
- проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства) и опубликована Застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <http://www.zknovাজারja.ru/>.

2.2. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства на весь период срока действия настоящего Договора следующие гарантии:

- Застройщик является юридическим лицом, надлежащим образом созданным, зарегистрированным и законно существующим в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- настоящий Договор подписан должным образом уполномоченным представителем Застройщика и устанавливает юридически действительные обязательства Застройщика;
- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведёт к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;
- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и/или под арестом не состоит, свободен от долгов, не обременен правами третьих лиц.

2.3. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную

информацию о Застройщике и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

2.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ознакомлен со всеми необходимыми документами Застройщика, а также с документами, образующими правовую основу настоящего Договора, перечисленными в данной статье.

3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

3.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика в рамках Договора и в соответствии со статьей 23.2 Федерального закона №214-ФЗ Застройщиком в качестве обеспечения исполнения обязательств по передаче Участнику Объекта выбран Компенсационный фонд долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, созданный в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

3.2.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительства Многоквартирного жилого комплекса передать по акту приема-передачи (далее - «Передаточный акт») объект долевого строительства, расположенный в Многоквартирном жилом комплексе, Участнику долевого строительства, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

4.2. При оформлении права собственности Объект подлежит передаче в собственность _____.

4.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.4. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, расположенный в Многоквартирном жилом доме № 1, Первый этап строительства, **Блок 2**, обладает следующими проектными характеристиками:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение объекта недвижимости	жилое помещение-квартира
Наименование объекта недвижимости	
Условный номер (строительный) объекта	

недвижимости	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв.м (санузел)	
Площадь лоджии, кв.м	
Площадь балкона, кв.м.	

4.4.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в техническом состоянии, пригодном для эксплуатации в жилых целях без чистовой отделки с выполнением следующих видов работ:

- межкомнатные перегородки — отсутствуют;
 - полы – монолитное перекрытие без отделки;
 - отделка - отсутствует;
 - металлическая входная дверь с замком и глазком - устанавливается;
 - прибор учета электроэнергии в этажных щитах - устанавливается;
 - сантехническое оборудование (ванна, умывальник, унитаз, мойка) – не устанавливается;
 - электроплита и комплектация этих работ оборудованием и материалами – не устанавливается и не производится;
 - газовый котел и газовый счетчик — устанавливаются.

4.4.2. Отделочные работы на Объекте долевого строительства, не предусмотренные п. 4.4.1. настоящего Договора не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно, за свой счет, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и подписания Сторонами Передаточного акта.

4.5. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на жилое помещение, имеющие характеристики, согласованные Сторонами в п.4.4. и Приложении №1 к настоящему Договору, а также долю в праве общей собственности на Общее имущество.

Местоположение квартиры указано на поэтажном плане в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.6. По завершении строительства площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (в соответствии с данными технической инвентаризации).

4.7. Планируемый срок окончания строительства Объекта - не позднее IV квартала 2020 года. Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию -

IV квартал 2020 года. Срок, указанный в настоящем пункте, может быть изменен, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В этом случае датой исполнения настоящего Договора является дата подписания Передаточного акта. Указанное не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.7.1. Обязанность по передаче квартиры может быть исполнена Застройщиком досрочно.

4.7.2. Срок передачи Участнику квартиры по акту приема-передачи составляет 60 дней со дня ввода объекта в эксплуатацию.

4.8. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в размере, обусловленных статьей 5 Договора.

4.9. Сроки получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и, соответственно, передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, указанные в пунктах 4.7, 4.7.1..4.7.2.,4.8. настоящего Договора, могут быть изменены. В этом случае, не позднее срока, установленного действующим законодательством РФ, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в настоящий Договор вносятся изменения, что оформляется дополнительным соглашением Сторон.

4.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает после полной оплаты Цены Договора, указанной в пункте 5.1. Договора, с момента государственной регистрации права на Объект долевого строительства.

4.11. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок и строящийся жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет

5.1.1. Цена Договора (п. 5.1.) - это произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которая составляет **40 000 руб. 00 коп. (сорок тысяч) рублей 00 копеек** и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

Сумма в размере (.....) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Сумма в размере (.....) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет кредитных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.1.2. Если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится относительно Проектной площади, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства денежных средств, определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства к стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

5.1.3. Если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника долевого строительства. Сумма, подлежащая возврату Застройщиком, определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого

строительства к стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

5.2. После проведения всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, что обязательство по оплате Цены Договора Участником долевого строительства исполнено надлежащим образом и в полном объеме.

5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства денежных средств подтверждается копией платежного поручения с отметкой банка об исполнении. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным по настоящему Договору с момента поступления всех денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Оплата Цены договора может осуществляться Участником долевого строительства путем безналичного расчета, в соответствии с пунктами ст.5 Договора и иными способами, не запрещенными законодательством Российской Федерации, но с предварительного письменного согласия Застройщика.

6. УСЛОВИЯ, СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами Передаточного Акта Объекта долевого строительства, составленного по форме Застройщика.

6.2. Срок передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по настоящему Договору определяется следующим периодом:

- начало передачи и принятия Объекта долевого строительства – дата, наступившая по истечении **30 (тридцати) календарных дней** с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

- окончание передачи и принятия Объекта долевого строительства - дата, наступившая по истечении **60 (шестидесяти) календарных дней** с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.3. Застройщик, за 14 дней до наступления начала срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.2. настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном Участнику долевого строительства в порядке пункта 6.3. настоящего Договора, для чего Участник долевого строительства обязан предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных

настоящим Договором, а также подписать и предоставить Застройщику Передаточный акт Объекта долевого строительства.

6.5. При уклонении либо при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении **2 (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.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, 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 в статье 16 настоящего Договора.

6.6. С даты подписания Передаточного акта, все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, по оплате услуг за управление Общим имуществом в Многоквартирном жилом доме, и по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.7. Застройщик **вправе (но не обязан)** исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом передача осуществляется в аналогичном порядке, предусмотренном настоящей статьёй.

6.8. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в п. 4.7. Договора, Застройщик **не позднее, чем за 2 (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 осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

7.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет не менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства,

за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет не менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Участник долевого строительства **обязуется:**

8.1.1. Оплатить Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора.

8.1.2. Принять Объект долевого строительства в установленные Договором сроки, путем подписания Передаточного акта.

8.1.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить на Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, отделка и т.д.).

8.1.4. Предоставить Застройщику в разумные сроки с даты подписания Сторонами настоящего Договора, все необходимые документы для подачи настоящего Договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.1.5. В разумные сроки с момента подписания Передаточного акта представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

8.1.6. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, выполнения иных

обязательств согласно настоящему Договору, и подписания Сторонами Передаточного акта.

8.2. Участник долевого строительства вправе:

8.2.1. В случаях если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора; качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства; или Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в абзаце 1 пункта 8.2.1. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков **не менее 60 (шестидесяти) календарных дней** с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий, предъявленное требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства не вправе:

8.3.1. Совершать действия, предусмотренные подпунктом 2 и 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

8.3.2. Изменять конструктивные элементы Объекта долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

8.3.3. Проводить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают внешний вид и/или конструкцию фасада здания и его элементов, в том числе установку либо замену остекления, установку снаружи здания любых устройств и сооружений (кондиционеров, спутниковых антенн и прочее) в местах специально для этого не предназначенных.

8.4. Застройщик обязуется:

8.4.1. За счет суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома, уплачиваемых Участником долевого строительства в счет цены Договора, построить (создать) Объект долевого строительства в составе Многоквартирного жилого дома.

8.4.2. Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

8.4.3. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства (до подписания Передаточного акта).

8.4.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в установленный Договором срок путем подписания Передаточного акта.

8.4.5. Подать настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.4.6. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в сроки, установленные *пунктом 3 статьи 16* Федерального закона, предоставить со своей стороны в уполномоченный орган все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение.

8.4.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.5 Договора.

8.5. Застройщик вправе:

8.5.1. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования.

Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

8.5.2. Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренными настоящим Договором и Федеральным законом №214-ФЗ.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается *с письменного согласия Застройщика, только с письменного согласия Банка*, после полной оплаты Цены Договора в соответствии со статьей 5 настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства при уступке прав по настоящему Договору обязан передать также все свои обязанности по договору, включая обязанности, предусмотренные п. 8.1.2. – 8.1.9. настоящего Договора, за исключением обязанности, предусмотренной п. 8.1.1. настоящего Договора.

9.2. Договор уступки прав требования по настоящему Договору, заключаемый Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор и вступает в силу после государственной регистрации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся также решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменения в законодательстве Российской Федерации, препятствующие выполнению Стороной/ Сторонами своих обязательств, принятые после заключения настоящего Договора либо ставшие известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении настоящего Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

10.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение **10 (десяти) рабочих дней** с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

10.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более **2 (двух) месяцев**, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за **10 (десять) дней**.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны предусмотрели претензионный порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет **15 (пятнадцать) рабочих дней** с момента получения ее второй Стороной. Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора

11.2. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, разрешаются в суде общей юрисдикции по месту заключения настоящего Договора.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

13.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее

исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и указанные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

13.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере **1/300 (одной трехсотой)** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

13.3. В случае нарушения срока возврата денежных средств установленного в ст.5. настоящего Договора по письменному требованию Участника долевого строительства, Застройщик уплачивает неустойку(пени) в размере **1/300 (одной трехсотой)** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы подлежащей возврату за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

13.4. В случае уклонения/немотивированного отказа принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере **1/300 (одной трехсотой)** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в срок не превышающий **5 (пяти) рабочих дней**, с момента получения письменного требования об уплате (пени) неустойки.

13.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты, указанного в пункте 5.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере **1/300 (одной трехсотой)** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

13.6. В случае нарушения установленного статьей 5 настоящего Договора срока доплаты (внесения денежных средств) по письменному требованию Застройщика Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку(пени) в размере **1/300 (одной трехсотой)** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

13.7. В случае неоднократного нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора и внесения доплаты, определенных статьей 5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, составлен **в 3 (трех)** оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: первый находится у Застройщика, второй - у Участника долевого строительства, третий экземпляр остается в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

14.2. Стороны по настоящему Договору подтверждают, что они пришли к обоюдному соглашению об отказе от нотариального удостоверения своих подписей и настоящего Договора.

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

14.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, в т.ч. в случае отказа Участника от дальнейшего участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома по любым основаниям, не указанным в Федеральном законе №214-ФЗ, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, расторжение Договора оформляется двусторонним соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом Участник уплачивает Застройщику денежные средства в размере **100 000 руб. (сто тысяч) рублей 00 копеек.** Застройщик вправе удержать указанную сумму из денежных средств, фактически уплаченных Участником по Договору. Возврат оставшейся суммы (при наличии) осуществляется Застройщиком в течении 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в безналичном порядке путем перечисления на банковский счет, указанный Участником в соглашении о расторжении.

14.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.6. Все сообщения, уведомления, направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 16 настоящего Договора почтовому адресу или вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку.

14.7. В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. В противном случае, документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом не полученного Стороной, считается дата отправления такого уведомления.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

15.1. Приложение № 1 – расположение объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома ЖК «Новая Заря».

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН ЗАСТРОЙЩИК:

акционерное общество «Сочиавтосервис»
юридический адрес: 354068, Краснодарский край, город Сочи,
улица Донская, д.108
почтовый и фактический адрес: 354068, Краснодарский край, город Сочи,
улица Донская, д.108
ИНН 2320012827, КПП 232001001, ОГРН 1022302919473
Банковские реквизиты:
Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону
БИК 046015602, р/с 40702810930060000589, к/с 30101810600000000602
телефоны: +7(862)255 74 05; +7(862)255 36 01; + 7 988 281 33 33

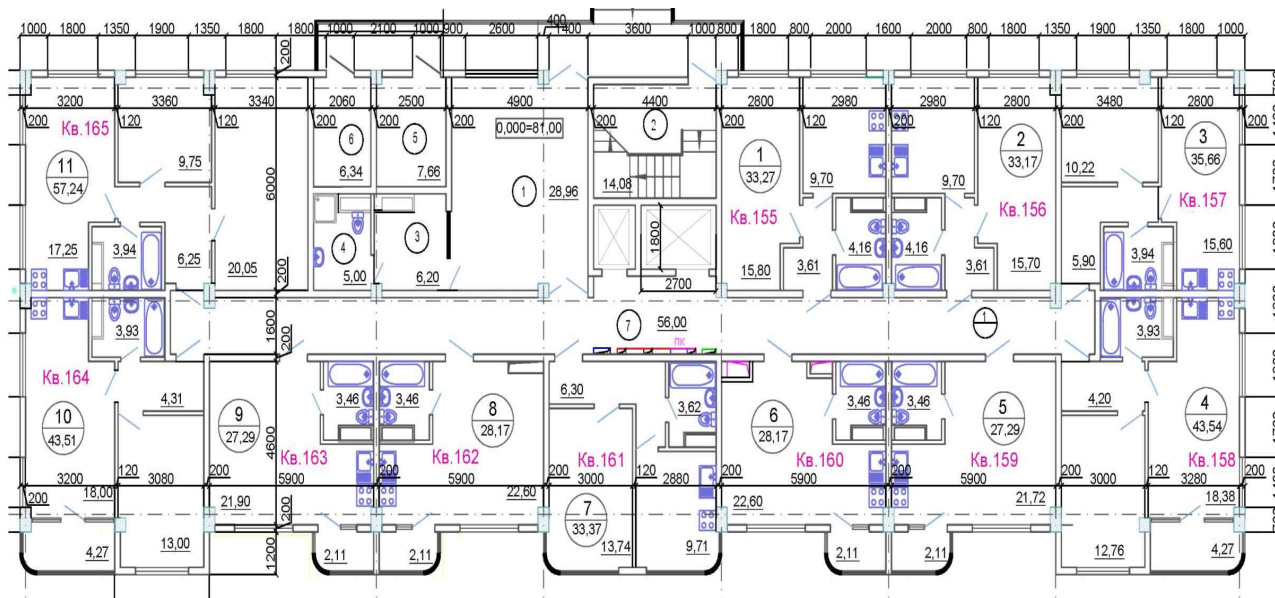
генеральный директор АО «Сочиавтосервис» _____ / Г.А. Богуславская /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/

(Фамилия, имя, отчество полностью) (Подпись)

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ПЛАНЕ ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
ЖК «Новая Заря»



Застройщик :
генеральный директор
АО «Сочиавтосервис»

**Участник долевого
строительства:**

_____/Г.А. Богуславская/

_____/ [Redacted] /