

Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный Застройщик «ЮгТауэр»** (ООО СЗ «ЮгТауэр»), в лице Генерального директора **Симоняна Армена Генриковича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор долевого участия (далее «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЮгТауэр», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного **Застройщиком** разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, денежные средства которых, привлекаются для строительства многоквартирного жилого дома на условиях, предусмотренных настоящим Договором с возникновением у таких лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – 10-этажный **Многоквартирный жилой дом со встроенной автостоянкой**, строящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Волжская, кадастровый номер земельного участка: 23:49:0201018:1139.

1.4. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного жилого дома, создаваемого с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

1.5. **Проектная декларация** – документ, содержащий информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, который размещается, публикуется и изменяется в соответствии с действующим законодательством. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площади Квартиры включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и площади балкона и/или лоджии, либо общая площадь нежилого помещения.

1.7. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Многоквартирного жилого дома.

### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», **Застройщик** вправе привлекать денежные средства **Участников долевого строительства** для строительства многоквартирного жилого дома на основании:

✚ Разрешения на строительство № RU 23-309-8269-2019, выданного 13.06.2019 года Администрацией города Сочи;

✚ Размещения проектной декларации на официальном сайте застройщика [www.sochi-garmonia.ru](http://www.sochi-garmonia.ru) и на портале: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф);

✚ Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».

✚ Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 07.02.2019 года;

✚ Оплаты Застройщиком обязательных отчислений в компенсационный фонд.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается залогом права аренды земельного участка.

2.2. У Участника долевого строительства, при возникновении права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома.

Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома и размер доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома уточняется в соответствии с законодательством Российской Федерации на момент ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.3. Настоящий Договор составлен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 года N 218-ФЗ.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный разрешением на строительство срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, уплатить обусловленную цену Договора, принять Объект долевого строительства и выполнить другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

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

3.3. Застройщик обязуется осуществить строительство и ввести в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом не позднее 13.06.2022 года.

В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный разрешением на строительство срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора долевого участия. Изменение предусмотренного Договором долевого участия срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4. Объектом долевого участия по настоящему Договору долевого участия является: \_\_\_\_\_ **комнатная квартира** – входящее в состав Многоквартирного жилого дома жилое помещение со следующими идентификационными характеристиками:

- ± **проектный номер Квартиры** –
- ± **количество комнат** –
- ± **этаж расположения Объекта долевого строительства** –
- ± **общая проектная площадь Объекта долевого строительства** –

Указанная в настоящем Договоре площадь Объекта долевого строительства является проектной и предварительной.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стороны определили цену Договора как общую стоимость Объекта долевого строительства, указанного в настоящем Договоре в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**.

4.2. Стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.1. настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. В случае предоставления Застройщиком рассрочки по оплате по настоящему Договору, внесение денежных средств производится в порядке и в сроки, предусмотренные Графиком оплаты взносов по Договору долевого участия (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.4. Цена Договора подлежит изменению только в случае увеличением или уменьшением общей площади Объекта долевого строительства. В указанном случае Цена считается измененной по соглашению Сторон без составления и подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору в момент получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет известна после проведения технического учета Многоквартирного жилого дома.

Если общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, согласованной Сторонами в п. 3.4. настоящего Договора, более чем на один квадратный метр, Участник долевого строительства обязан дополнительно уплатить Застройщику денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, умноженной на разницу площади, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика. Оплата производится в наличной форме в кассу Застройщика, либо в безналичной форме на расчётный счет Застройщика.

Если общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, согласованной Сторонами в п. 3.4. настоящего Договора, более чем на один квадратный метр, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, умноженной на разницу площади. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика, Участник долевого строительства обязан сообщить Застройщику реквизиты для перевода таких денежных средств.

4.5. В случае, если в соответствии с Договором долевого участия уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора долевого участия.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором долевого участия период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора долевого участия.

В случае нарушения установленного Договором долевого участия срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Во исполнение настоящего договора Застройщик обязуется:**

- осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией, в установленные в разрешении на строительство сроки, используя собственные денежные средства, а также денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства;
- контролировать исполнение обязательств всеми Участниками долевого строительства по Договорам долевого участия в строительстве;
- в случае если Объектом долевого строительства по настоящему договору является Квартира, - установить и осуществить пломбировку счетчика потребления воды, счетчика потребления электроэнергии и счетчика потребления газа; приобрести и установить в каждую Квартиру индивидуальный газовый котел; установить входные металлические двери и металлопластиковые окна.
- осуществить подключение и подачу в Многоквартирный жилой дом холодного водоснабжения и электроэнергии, а также осуществить подключение к центральной канализации, в соответствии с техническими условиями;
- обеспечить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;
- передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения;
- передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора долевого участия, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;
- сообщать по требованию Участника долевого строительства информацию, касающуюся строительства Многоквартирного жилого дома, и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
- обеспечить получение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема передачи;
- обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **5.2. Права Застройщика:**

- заключать все необходимые для строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома договоры;
- расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения его исполнения Участником долевого строительства;
- завершить строительство Многоквартирного жилого дома ранее срока, предусмотренного разрешением на строительство.

## **5.3. Во исполнение настоящего Договора Участник долевого строительства обязан:**

- оплатить в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, цену Договора;
- принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи;
- в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться с заявлением о регистрации права собственности в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности;
- обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором долевого участия и подписания сторонами передаточного акта;
- в случае если Объектом долевого строительства по настоящему договору является Квартира, компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства до выбора собственниками в Многоквартирном жилом доме способа управления Многоквартирным жилым домом и/или заключения ими соответствующих договоров управления Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством, а также пропорционально площади Квартиры компенсировать Застройщику расходы по содержанию Многоквартирного дома, включающие в себя плату за управление Многоквартирным домом, и компенсацию расходов по содержанию общего имущества в Многоквартирном жилом доме с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию до выбора собственниками помещений в Многоквартирном жилом доме способа управления Многоквартирным жилым домом и/или заключения ими соответствующих договоров управления Многоквартирным жилым домом в соответствии с действующим законодательством.

Размер предусмотренных настоящим пунктом платежей Участника долевого строительства не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, в том числе, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение). Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

## **5.4. Права Участника долевого строительства:**

- Участник долевого строительства без предварительного письменного согласования с Застройщиком не имеет право производить какие-либо работы, связанные с изменением планировки Объекта долевого строительства, а также ремонтные работы до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- Участник долевого строительства имеет право осуществить уступку прав требований по Договору долевого участия. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта;
- Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия застройщика осуществлять уступку прав требований по Договору долевого участия.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора долевого участия, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором долевого участия использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

6.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение пяти месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, не позднее предусмотренного Договором долевого участия срока.

7.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором долевого участия срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором долевого участия 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. 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором долевого участия и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре долевого участия и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий передаваемого Объекта.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим разделом срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора долевого участия), 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 (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в части 7.3. настоящего Договора долевого участия). 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 Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 7.4 настоящего Договора долевого участия 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.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей п. 5.1. Договора долевого участия;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

- 1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором долевого участия срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, которое может быть не более пяти процентов от указанной площади.
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного жилого дома;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора долевого участия, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным 8.2. Договора долевого участия, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора долевого участия, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора долевого участия, предусмотренных п. 4.5. Договора долевого участия, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 7.4. Договора долевого участия, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора долевого участия и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения

или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора долевого участия.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора долевого участия, такой договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора долевого участия. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора долевого участия по основаниям, предусмотренным п. 4.5. Договора долевого участия, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора долевого участия, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, 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.

8.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных 8.3. и 8.6. Договора долевого участия срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

8.8. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Федеральным законом или договором, не допускается.

8.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, нарушения) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, нормативно-правовые и иные акты органов государственной власти или органов местного самоуправления), иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон.

9.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажор) влечет увеличение сроков исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

9.3. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обязательств в десятидневный срок, подтвердив наступление форс-мажорных обстоятельств документами уполномоченных органов, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от исполнения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.5. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства в силу наступления таких обстоятельств.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основанию, предусмотренным в Договоре долевого участия.

10.3. Все споры и разногласия, возникшие в процессе исполнения Договора долевого участия, не урегулированные Сторонами в досудебном порядке, будут разрешаться в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность настоящего Договора и других его положений, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника долевого строительства об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Согласие на обработку и использовании персональных данных Участника долевого строительства действует с момента подписания Договор долевого участия и 1 год с момента прекращения действия Договора долевого участия.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, адрес регистрации (персональные данные).

Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими:) хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

10.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах, изменениях в паспортных данных. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все уведомления, предупреждения, извещения по Договору долевого участия осуществляются в письменной форме, путем направления заказной корреспонденции с описью вложения либо вручаются лично.

10.7. Все приложения, изменения и дополнения к Договору долевого участия будут действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон и скреплены печатями.

10.8. Договор долевого участия составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для хранения в регистрирующем органе.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 - План расположения Объекта долевого строительства на этаже

Приложение № 2 - Основные характеристики многоквартирного дома

Приложение № 3 - Основные характеристики Объекта долевого строительства на момент подписания передаточного акта

Приложение № 4 - График оплаты взносов по Договору долевого участия

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО СЗ «ЮгТауэр»**

354340, Краснодарский край, г. Сочи, ул.

Свердлова, д. 55, офис 119

ИНН 2317081669 КПП 231701001

ОГРН 1162367053310

р/с 40702810130060008420

Банк: Юго-Западный Банк Сбербанк г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

[garmoniagk@mail.ru](mailto:garmoniagk@mail.ru)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество, подпись)

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Симолян А. Г./

М.П.

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ**

в Многоквартирном жилом доме со встроенной автостоянкой, строящемся на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Волжская, кадастровый номер земельного участка: 23:49:0201018:1139

**этаж**

**Застройщик:**  
ООО СЗ «ЮгТауэр»  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Симонян А. Г./

М.П.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

### Основные характеристики Многоквартирного дома

Строящийся Объект представляет собой десятиэтажный жилой дом секционного типа, со встроенной автостоянкой в подвальной этаже здания. Здание односекционное. Высота здания от средней планировочной отметки земли – 34,60 м. Высота этажей: подвала – 3,80 м; 1-9 от этажа - 3,0 м.; высота в квартирах от пола до потолка – 2,84 м. Связь между этажами осуществляется, посредством внутренней лестницы и лифта. Выход на не эксплуатируемую кровлю обеспечен через Лестничную клетку. Лифт грузоподъемностью 1000 кг. Лестничная клетка и лифт в подземную часть здания не спускаются. Вход в подземную часть предусмотрен обособленно, с двух сторон здания. Въезд автомобилей предусмотрен с придомовой территории. Доступ в квартиры на каждом этаже обеспечен через коридор. Водосток с балконов (ввиду малого объёма сточных вод) предусмотрен наружным неорганизованным. Водосток с кровли принят наружным и обеспечен, посредством систем водоприёмных воронок и труб, установленных на фасаде здания. Отделочные материалы, применяющиеся для внутренней отделки помещений, по своим характеристикам полностью обеспечивают выполнение противопожарных, санитарно-эпидемиологических и экологических требований. Лакокрасочные покрытия, применяемые для покраски внутренних поверхностей, предусматриваются нетоксичными, не пожароопасными, влагостойкими и износостойкими, приспособленными для каждодневной уборки, обладают декоративными свойствами, позволяющими создать современные интерьеры. Полы в помещениях общего пользования (в холлах, коридорах, тамбурах) – напольная керамогранитная плитка, в санузлах помещений общественной функции – керамогранит, и на лоджиях и балконах жилых этажей – керамогранитная плитка, на лестничных площадках и маршах ударопрочный рифленый керамогранит, в технических помещениях – керамогранитная плитка, полы стоянки — наливные. Наружные ограждающие конструкции - стены из каменной кладки блоками Т-19, толщиной 190 мм. Перегородки - из блока Т-9, толщиной 90 мм. Категория сейсмобезопасности – II. Расчетная сейсмичность – 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – II. Класс энергоэффективности – В. Конструктивная схема здания принята каркасной с вертикальными связями в виде диафрагм жесткости из монолитного железобетона, воспринимающими ветровую и сейсмическую нагрузки, как в поперечном, так и в продольном направлении. Конструктивная схема здания - каркас. Материал перекрытий - монолитные железобетонные плиты толщиной 160 мм совместно с ригелями перекрытий и обвязочными балками выполняются из бетона В25. Общая площадь объекта – 5446,8 кв.м.

**Застройщик:**  
ООО СЗ «ЮгТауэр»  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Симолян А. Г./

М.П.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

**Основные характеристики Объекта долевого строительства  
на момент подписания передаточного акта**

**1. Отделочные работы:**

- ❖ потолки – перекрытия
- ❖ стены и перегородки санузла – установлены, не оштукатурены
- ❖ стены и перегородки внутриквартирные (кроме санузла) – не устанавливаются
- ❖ окна – металлопластиковые
- ❖ входная дверь - стандартная металлическая
- ❖ внутренние двери – не устанавливаются
- ❖ полы – без стяжки

**2. Санитарно-технические работы и оборудование:**

- ❖ водоснабжение и водоотведение – центральное, устанавливаются стояки с отводами, заглушками на них
- ❖ сантехническое оборудование в квартире – не устанавливается
- ❖ подводка канализационных труб к сантехническим приборам – не осуществляется
- ❖ отопление и горячее водоснабжение – от индивидуальных газовых котлов
- ❖ вентиляция – естественная через вытяжные каналы кухонь и санузлов

**3. Электромонтажные работы и оборудование:**

- ❖ устанавливаются поэтажные щиты с устройствами поквартирного учета электроэнергии
- ❖ выполняется ввод электропроводки от поэтажного электрического щита в квартиру согласно проектной мощности
- ❖ электрическая разводка по квартире не выполняется
- ❖ разводка проводов слаботочных систем выполняется с вводом в квартиру
- ❖ электрическая разводка по квартире не осуществляется

**4. Описание Объекта долевого строительства**

- назначение Объекта долевого строительства – жилое
- этаж расположения Объекта долевого строительства –
- общая проектная площадь Объекта долевого строительства –
- количество комнат –
- прихожая –
- санузел –
- кухня –
- спальня –
- лоджия –

**Застройщик:**  
ООО СЗ «ЮгТауэр»  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Симомян А. Г./

М.П.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

График оплаты взносов по Договору долевого участия

Срок оплаты	Сумма платежа, руб. РФ
После государственной регистрации Договора, но не позднее	
Итого:	

В назначении платежа Участник долевого строительства указывает:

«Оплата по Договору долевого участия № от «\_\_\_» июня 2019 года. НДС не облагается»

Застройщик:  
ООО СЗ «ЮгТауэр»  
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Симомян А. Г./

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, подпись)

М.П.