

**ДОГОВОР № СС/\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Сочи

\_\_\_\_\_201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Южный берег Сочи»**, в лице Генерального директора **Хамаляна Ованеса Богосовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации ФИО**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный/ая по адресу: \_\_\_\_\_, **«Участник»**,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **«Многофункциональный многоквартирный жилой комплекс»** по адресу: **Российская Федерация, г.Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 108**, со всеми инженерными коммуникациями, состоящий из жилых помещений (квартир), нежилых помещений свободного или специального назначения, встроенных автостоянок (машино-мест), а также общего имущества в доме (далее - Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный п. 2.1 Договора (далее - Объект, Объект долевого строительства, Квартира), а Участник обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении №3 к Договору.

Нежилые помещения свободного или специального назначения, а также встроенных автостоянок (машино-мест) в данном доме, которые могут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

1.2. Многоквартирный дом будет построен на земельном участке общей площадью 22 226 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0000000:775 (далее - Земельный участок). Земельный участок используется Застройщиком на основании договора аренды, указанного в п. 1.4 Договора.

1.3. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным 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 - Закон № 214-ФЗ).

Стороны подтверждают, что до подписания Договора Застройщик предоставил, а Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.4 настоящего Договора, проектной документацией. Участник получил от Застройщика полную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта, а также о месторасположении Многоквартирного жилого дома с учетом окружающей обстановки, а

также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме.

1.4. В соответствии со статьей 3 Закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

– Разрешение Администрации г. Сочи от 24.04.2013г. №RU 23309-2051 на строительство «Многофункционального многоквартирного жилого комплекса», расположенного по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, 108.

– Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте [www.sun-city.su](http://www.sun-city.su)

– Договор аренды земельного участка №4900006918 от 01.08.2011г. в отношении земельного участка площадью 22 226 кв.м с кадастровым номером 23:49:0000000:775, заключенным Застройщиком с Администрацией г. Сочи.

– Договор инвестирования в строительство многоквартирного жилого комплекса от 11.09.2006, заключенным Администрацией г. Сочи с Застройщиком, с Дополнительными соглашениями к нему от 19.10.2006, от 24.11.2008, 11.01.2009, от 13.07.2010, от 02.03.2012.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

## **2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику, признается жилое помещение - Квартира, основные характеристики и план которой определены в проекте и указаны Сторонами в Приложении № 1 к Договору (далее - Квартира), местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома определены в Приложении № 2 к Договору.

2.2. Квартира передается Участнику в состоянии, указанном в Приложении № 3 к Договору. Отделочные работы, не перечисленные в указанном приложении, производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами передаточного акта.

## **3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, в состоянии, указанном в Приложении №3 не позднее «31» декабря 2019 года.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику, что является надлежащим исполнением его обязательств и не может повлечь применения штрафных санкций. При этом Застройщик не менее, чем за 14 дней до предполагаемой даты принятия объекта Участником направляет ему соответствующее уведомление, а Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления, прибыв по указанному адресу.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту и/или передаточным актам, при условии полной оплаты цены Договора, включая обязательства по проведению взаиморасчетов, в случае увеличения/уменьшения общей приведенной площади Квартиры.

3.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 3.1 Договора срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, прибыв по адресу, указанному в уведомлении.

3.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 3.4 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по

истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Нарушение Участником срока принятия Объекта влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником.

3.6. Согласно ч. 3 ст. 13 Закона о долевом строительстве с даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая оплате Участником Застройщику, определяется как произведение цены 1 квадратного метра общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры. Цена 1 квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Под общей приведенной площадью Квартиры Стороны понимаю сумму общей площади жилого помещения (Приложение №1 к Договору) и площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3. Общая приведенная площадь Квартиры на дату заключения Договора составляет - \_\_\_\_\_ кв.м.

Цена Договора, определяемая в порядке, установленным настоящим пунктом, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта ..

В сумму денежных средств на возмещение затрат, входят фактические затраты Застройщика, по строительству (созданию) Объекта, а также расходы, возникающие в связи с обременениями по выполнению условий Договора инвестирования в строительство многоквартирного жилого комплекса от 11.09.2006, заключенного Администрацией г.Сочи с Застройщиком, с Дополнительными соглашениями к нему от 19.10.2006, от 24.11.2008, 11.01.2009, от 13.07.2010, от 02.03.2012.

4.2. Участник уплачивает Цену Договора в следующем порядке:

сумму в размере \_\_\_\_\_, **00** (\_\_\_\_\_ **миллионов** \_\_\_\_\_ **тысячи** \_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.3. Цена Договора изменяется при изменении общей приведенной площади Квартиры по результатам ее обмера после завершения строительства Многоквартирного дома в размере, установленном настоящим Договором (пп. 8.2, 8.3 Договора). При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам обмеров.

Обмер Квартиры осуществляет лицо (юридическое, физическое), привлекаемое Застройщиком (по собственному усмотрению) для осуществления таких действий,

включая, но не ограничиваясь: кадастровым инженером, организацией, учреждением, которое в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации наделено полномочиями на проведение технического учета жилищного фонда.

Оплата Участником Цены Договора производится на расчетный счет Застройщика, в порядке и сроки, установленные в пунктах 4.2, 4.3 Договора.

4.4. Датой исполнения Участником обязательства по оплате Цены Договора является день поступления денежных средств в размере Цены Договора (статья 4 Договора), доплаты цены Договора (в порядке, предусмотренном пунктом 8.2. Договора) на расчетный счет Застройщика.

4.5. Все платежи осуществляются сторонами в рублях РФ.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3. В случае, если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

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

## **6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе за счет средств Участника, полностью и в срок построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

6.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

6.1.3. Передать Участнику Объект по передаточному акту (пункт 3.1. Договора) при условии надлежащего выполнения Участником своего обязательства по оплате Цены Договора (пункт 4.6. Договора).

6.1.4. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

6.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о готовности Объекта к передаче.

6.1.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его

передачи Участнику.

6.1.7. Обеспечить подачу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на регистрацию всех необходимых документов для его государственной регистрации (в том числе полученных от Участника) в Росреестре при условии исполнения Участником обязательств, установленных пунктом 6.3.5. Договора.

6.1.8. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

## **6.2. Застройщик вправе:**

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

6.2.2. Требовать от Участника оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

6.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

## **6.3. Участник обязуется:**

6.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора, в размере и сроки, определенные в статьях 4 и 8 настоящего Договора.

6.3.2. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче приступить к его принятию.

6.3.3. С момента приемки Объекта Участником по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные, эксплуатационные услуги, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Одновременно с подписанием передаточного акта заключить Договор на техническое обслуживание Объекта и управление общим имуществом Многоквартирного дома с организацией, принявшей от Застройщика Многоквартирный дом в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений Многоквартирного дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления Многоквартирным домом).

В случае если с момента передачи Объекта Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы на основании счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

6.3.4. До передачи Объекта (Квартиры) Участнику по передаточному акту не производить перепланировку и переоборудование Объекта, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

6.3.5. Представить Застройщику со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации Договора, в Росреестре Оплатить государственную пошлину, нести иные расходы, предусмотренные действующим законодательством и необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

6.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

## **6.4. Участник вправе:**

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Участником Цены Договора.

6.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в порядке и на

условиях статьи 7 настоящего Договора.

## 7. УСТУПКА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору, допускается только после полной оплаты им Цены Договора (статья 4 Договора) с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.2. Для целей совершения сделки по уступке прав требований по настоящему Договору, по требованию Участника, Застройщик предоставляет ему Акт об исполнении финансовых обязательств, который является подтверждением полной оплаты Цены Договора.

7.3. При совершении сделки по уступке, Участник обязуется сообщить Новому Участнику все существенные условия настоящего Договора.

7.4. Соглашение об уступке по Договору подлежит государственной регистрации.

7.5. В течение 7 (семи) дней, с момента государственной регистрации Соглашения об уступке между Участником и Новым Участником, Участник передает Застройщику оригинал соглашения об уступке (экземпляр Застройщика) с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, а также документы, являющиеся основанием для перехода прав требований к Новому участнику.

7.6. При совершении сделки по уступке, Участник несет ответственность за достоверность сведений, указанных в качестве действительного адреса и иных реквизитов (телефонов, электронной почты и иных средств связи), обеспечивающих возможность оперативного контакта, и возможности направления необходимых уведомлений Новому участнику.

7.7. При совершении сделки по уступке, Участник самостоятельно определяет условия, определяющие переход права. Ответственность за исполнение таких условий, устанавливается между Участником и Новым Участником, и регулируется между ними самостоятельно.

7.8. Застройщик, не несет ответственности за условия сделки по уступке прав, изложенные между Участником и Новым Участником. При этом, в случае совершения Участником такой сделки и осуществления действий по ее государственной регистрации, Застройщик несет ответственность перед Новым Участником в части обязанности передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) в порядке и на условиях Договора долевого участия, заключенного с прежним Участником.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Общая приведенная площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров.

8.2. В случае увеличения, по результатам фактических обмеров общей приведенной площади Квартиры по сравнению с общей приведенной площадью, указанной в пункте 4.1. Договора, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную общую приведенную площадь исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади, указанной в Договоре. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (S_{факт} - S_{д}) * C$$

Где:  $\Sigma_{д}$  - сумма доплаты Цены Договора,

$S_{факт}$  – общая приведенная площадь Квартиры по результатам обмеров,

$S_{д}$  – общая приведенная площадь Квартиры, указанная в *пункте 4.1. Договора*,

$C$  - стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанная в *пункте 4.1. Договора*.

8.3. В случае уменьшения, по результатам фактических обмеров общей приведенной

площади Квартиры по сравнению с общей приведенной площадью, указанной в *пункте 4.1. Договора*, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи, с уменьшением общей приведенной площади исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанной в Договоре. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном виде, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_d - S_{\text{факт}}) * C$$

Где:  $\Sigma_d$  - сумма возврата переплаты Цены договора,

$S_{\text{факт}}$  – общая приведенная площадь Квартиры по результатам обмеров,

$S_d$  – общая приведенная площадь Квартиры, указанная в *пункте 4.1. Договора*,

$C$  - стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанная в *пункте 4.1. Договора*.

8.4. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным требованиям является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.5. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в передаточном акте.

8.6. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию - 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

8.7. Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

9.4. В случае осуществления Участником перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по передаточному акту, а также осуществления иных строительных или отделочных работ, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3% (трех процентов) от Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

## **10. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

10.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

10.1.1. По возврату внесенных Участником денежных средств, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

10.1.2. По уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

10.2. Обязательства Застройщика указанные в пункте 10.1.1, 10.1.2. настоящего Договора, обеспечиваются залогом права аренды по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900006918 от 01 августа 2011 года (кадастровый № 23:49:0000000:775), заключенному с Муниципальным образованием город-курорт Сочи и прошедшим государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, номер регистрации 23-23-19/126/2011-043 от 19 августа 2011 года, земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:775, расположенного по адресу: г. Сочи, Хостинский район, по Курортному проспекту, 108, и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом, а также в отношении незавершенного строительством объекта, площадь застройки 3498 кв.м., процент готовности 57%, назначение: нежилое, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, кадастровый номер: 23:49:0302037:1295.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и возврата Цены Договора в случае, предусмотренном п. 8.3. Договора.

11.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора (включая доплату цены Договора в порядке, предусмотренном п.8.2.) и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

11.5. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## **12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. 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.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (не надлежащее исполнение) Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

12.2. 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 30 (тридцати) 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.

12.3. 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 удлинится соразмерно времени приостановления.

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

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. Все уведомления, запросы, письма и иная корреспонденция, направляемая в соответствии с настоящим Договором, должны составляться в письменной форме и направляются другой стороне одновременно двумя способами: заказным письмом с уведомлением о вручении и по электронной почте (e-mail), указанным в статье 14 Договора.

13.3. В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе 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 неполученного Стороной, считается дата отправления такого уведомления.

13.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

13.6. Приложения:

№1 - Основные характеристики и план Квартиры;

№2 - Местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома;

№3 - Основные характеристики Многоквартирного дома, состояние, передаваемого Объекта.

### **14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Южный берег Сочи»**

**Участник:**

**«Участник»**

ИНН 2319032385 КПП 231901001  
Юридический адрес: 354000,  
Краснодарский край, г. Сочи, Курортный  
проспект, д. 108  
Почтовый адрес: 354000, Краснодарский  
край, г. Сочи, Курортный проспект, д. 108  
р/с 40702810706300004740  
в филиале ОАО Банк ВТБ в  
г. Ростове-на-Дону  
к/с 30101810300000000999  
БИК 046015999

Ф.И.О. , пол: пол, дата рождения:  
ДД.ММ.ГГГГ г., место рождения: ,  
паспорт серия номер, выдан кем  
ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: .  
Адрес регистрации по месту жительства: ,  
адрес фактического проживания (адрес для  
корреспонденции): .  
Контактный телефон: +7 (000) 000-00-00, e-  
mail:

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/О.Б. Хамалян/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Основные характеристики и план Квартиры.**

№ п/п	Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда/секции	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования		
							Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Условный номер	Площадь, м <sup>2</sup>

Площадь помещения вспомогательного использования указана без применения понижающего коэффициента.

Общая площадь, м<sup>2</sup> - суммы площади всех комнат и помещений вспомогательного использования, за исключением балкона.

**Застройщик:**  
ООО «Южный берег Сочи»

**Участник:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/О.Б. Хамалян/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Местоположение Квартиры на \_\_\_\_\_этаже Многоквартирного дома

**Застройщик:**  
ООО «Южный берег Сочи»

**Участник :**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /О.Б. Хамалян/

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### Основные характеристики Многоквартирного дома

Адрес размещения Объекта долевого строительства (строительный адрес):  
Российская Федерация, г. Сочи, Курортный проспект, д.108, Хостинский район  
Вид: Многофункциональный многоквартирный жилой комплекс  
Назначение: жилое  
Этажность: 30 этажей, в т.ч. надземных -27, цокольный -1, подземных -2  
Общая площадь объекта: 82 600 кв.м.  
Конструктивная схема здания – железобетонный рамно-связевый каркас.  
Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.  
Материал наружных стен: Светопрозрачные витражные ограждающие конструкции из профилей  
алюминиевых сплавов системы Schüco с однокамерным стеклопакетом.  
Толщина межэтажных перекрытий –220мм.  
Высота жилого этажа (2-24 этажи) – 3,30м.  
Класс энергоэффективности: В+  
Сейсмостойкость здания 9 баллов, сейсмостойкость земельного участка 8 баллов  
Характеристики земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства:  
Кадастровый номер: 23:49:0000000:775  
Площадь земельного участка: 22 226 кв.м.  
Категория земель: Земли населенных пунктов;  
Земельный участок, расположенный по адресу: г. Сочи, Курортный проспект, д.108, Хостинский  
район (кадастровый номер 23:49:0000000:775), предоставлен Застройщику на основании Договора  
аренды земельного участка от 01.08.2011 №4900006918 с муниципальным образованием город-  
курорт Сочи в лице департамента имущественных отношений администрации г. Сочи.

### Состояние передаваемого Объекта

Водоснабжение (ХВС и ГВС) - устанавливаются стояки с приборами учета ХВС и ГВС в местах  
общего пользования с подводкой в квартиру и установкой запорной арматуры, без поквартирной  
разводки. Сантехническое оборудование (раковины, унитазы, ванны) – не устанавливается.  
Канализование (бытовая канализация) – выполняются стояки без поквартирной разводки.  
Отопление – горизонтальная трубная разводка по полам с установкой радиаторов отопления.  
Электроснабжение – устанавливаются этажные распределительные щиты с поквартирными  
счетчиками учета электроэнергии. Внутриквартирная разводка не выполняется. Устанавливается  
щит механизации.  
Вентиляция – вытяжная вентиляция центральными системами.  
Сети связи – предусмотрена телефонизация, телевидение, радиофикация. Абонентская сеть  
заводится в поэтажный слаботочный щит  
Домофонная связь – с разводкой до квартиры  
Пожарная сигнализация – устанавливается внутриквартирный пожарный шкаф с пожарным  
рукавом, который запитывается от сети хозяйственно-питьевого водоснабжения, а также  
оптические потолочные дымовые извещатели.  
Внутренняя отделка Объекта долевого строительства в рамках настоящего договора не  
выполняется.  
Внутриквартирные двери не устанавливаются.  
Входная дверь в квартиру – металлическая.

**Застройщик:**  
**ООО «Южный берег Сочи»**

**Участник:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/О.Б. Хамалян/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/