

## ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ № \_\_\_\_

г. Сочи

« » мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Смарт-Строй», в лице Директора Аракеляна Артура Андрониковича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и  
Гражданин Российской Федерации

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

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

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Смарт-Строй», имеющее на праве собственности 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 им 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 жилом доме.

1.3. Многоквартирный жилой дом – 7-этажное здание, строящееся на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, с. Сергей – Поле, улица Новошкольная, уч. 1, кадастровый номер земельного участка: 23:49:0136009:2768.

1.4. **Объект долевого строительства** – квартира, входящая в состав Многоквартирного жилого дома, со следующими идентификационными характеристиками:

- ❖ проектный номер – \_\_\_\_\_
- ❖ этаж расположения – \_\_\_\_\_
- ❖ общая проектная площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

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

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

1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, и площади балкона и/или лоджии.

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 23-309-7670-2018 выдано 28.05.2018 года Администрацией города Сочи;

■ 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» № 69-04-5425/19 от 23.05.2019 года;

■ Договора купли-продажи от 11.09.2017 года;

■ Уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

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

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 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. Моментом ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на ввод в эксплуатацию. 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. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

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

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

4.3. 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 увеличения или уменьшения 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 обследования и замера Многоквартирного жилого дома.

Если общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, согласованной Сторонами в п. 1.4. 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 безналичной форме на расчётный счет Застройщика.

Если общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, согласованной Сторонами в п. 1.4. 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 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.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором 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 более чем на два месяца, - является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора и как следствие для расторжения Договора.

В случае нарушения установленного Договором 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 Участниками долевого строительства;
- контролировать исполнение обязательств всеми Участниками долевого строительства по Договорам долевого участия;
- установить счетчики потребления холодного водоснабжения, электроэнергии, газа;
- установить двухконтурные газовые котлы, а также 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 и к системе газоснабжения в соответствии с техническими условиям;
- обеспечить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;

- передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует 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 Акта приема-передачи.

#### 5.2. Застройщик имеет право:

- заключать все необходимые для строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома договоры;

- расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения его исполнения Участником долевого строительства (в том числе обязательств по уплате цены Договора);

- завершить строительство Многоквартирного жилого дома ранее срока, предусмотренного разрешением на строительство.

#### 5.3. Во исполнение настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется:

- оплатить в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, цену Договора;

- после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - 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;

- компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и до выбора собственниками способа управления Многоквартирным жилым домом и/или заключения ими соответствующих договоров управления Многоквартирным жилым домом в соответствии с действующим законодательством, а также пропорционально площади квартиры компенсировать Застройщику расходы по содержанию Многоквартирного жилого дома, включающие в себя плату за управление Многоквартирного жилого дома, и компенсацию расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома.

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). Указанные в настоящем пункте Договора, расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства ежемесячно, не позднее 5-го числа каждого месяца, следующего за расчётным.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

#### 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 только путём получения письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается как после уплаты им цены Договора, так и одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) 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 Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

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 Акту приема - передачи.

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 срока.

7.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с

Договором 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 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 Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства.

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), 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 п. 7.3. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления 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 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. 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 долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.1. Договора;

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 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 срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади квартиры, являющегося 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) 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, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2. Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, 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, предусмотренных п. 4.5. Договора, 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, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора 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.

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

8.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 4.5. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, 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 пунктами 8.3. и 8.6. Договора 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 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» 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 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 указанным Договором неустойки (штрафы, пени) 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 основаниям, предусмотренным в Договоре.

10.3. Все споры и разногласия, возникшие в процессе исполнения Договора, 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 и 1 год с момента прекращения действия Договора.

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 осуществляются в письменной форме, путем направления заказной корреспонденции с описью вложения либо вручаются лично.

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

10.8. Договор 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 жилого дома

Приложение № 3 - Основные характеристики Объекта долевого строительства на момент подписания Акта приема-передачи

Приложение № 4 - График оплаты взносов по Договору долевого участия

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Смарт-Строй»**

Юридический адрес:

354003 Краснодарский край, г. Сочи, ул.

Макаренко, д. 3, оф. 76

ИНН 2320225021, КПП 232001001

ОГРН 1142366013404

Банк: АО «Россельхозбанк» Краснодарский  
региональный филиал АО «Россельхозбанк»

р/с 40702810303070000551

к/с 30101810700000000536

БИК 040349536

Сайт: www.s-bor-sochi.ru

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

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

**Директор**

\_\_\_\_\_/Аракелян А.А./

М.П.

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ**  
в Многоквартирном жилом доме, строящемся на земельном участке по адресу: Российская  
Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, с. Сергей – Поле, улица  
Новошкольная, уч. 1, кадастровый номер земельного участка: 23:49:0136009:2768

\_\_\_\_\_ **этаж**

**Застройщик:**  
ООО «Смарт-Строй»  
Директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Аракелян А.А./  
М.П.

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

### Основные характеристики Многоквартирного жилого дома

Строящийся объект представляет собой семиэтажный многоквартирный жилой дом с подземным этажом. Высота здания от средней планировочной отметки 21,35 м. Высота этажей: подвала -3,2м; 1 и 6 этажа 3,2м. Связь между этажами осуществляется, посредством внутренней лестницы и лифта. За относительную отметку 0.000, соответствующую уровню чистого пола первого этажа жилого дома, принята абсолютная отметка 294,00 м в Балтийской системе высот. Объемно-планировочная структура жилого дома принята двухсекционного типа с планировочными решениями и составом квартир, которые включают в себя: на отм. -3,200 располагаются инженерно-технические помещения для обслуживания жилого дома; на 1-6-м этажах располагаются квартиры жилого дома. Жилая часть состоит из 6 этажей (отм. 0,000 – 16,000) с расположенными на них квартирами. Общее количество квартир - 78. На отм. 0,000 запроектирована входная группа с лифтом. Вертикальная связь объекта осуществляется с помощью лестницы и лифтов. В лестничную клетку и лифтовой холл (в т.ч. и МГН) возможно, попасть с главного крыльца дома. Квартиры, ориентированы на все стороны горизонта. Все квартиры обеспечены летними помещениями – балконами. Водоотвод с балконов и кровли осуществляется организовано. Ливневые воды, благодаря организованным нормативным уклонам поверхностей, подверженным воздействию атмосферных осадков собираются, с помощью водоприемных воронок двух типов: кровельных и напольных трапов. Далее, по наружным водосточным трубам, вода транспортируется до уровня планировочной отметки благоустройства и после очистки в ЛОС попадает сначала в дворовую сеть ливневой канализации, а затем и в городскую. Водосточные трубы – пластиковые, круглого сечения (допускается применение металлических труб соответствующей формы). В подземном этаже располагаются инженерно-технические помещения для обслуживания жилого дома. Вместимость жилого дома 88 чел., количество квартир, 78 шт. из которых: однокомнатных 64 шт., двухкомнатных 14 шт. На территории земельного участка располагаются автомобильные машино-места для постоянного хранения автотранспортных средств автомобилей жителей многоквартирного дома - 29 и для временного хранения (гостевая парковка) - 4. Наружные стены утеплены минераловатными плитами и оштукатуриваются фактурной штукатуркой типа «короед». По цветовому решению фасады планируется выполнить из отделочных материалов типа «короед» белого цвета, с декоративными отделочными материала имитирующие текстуру дерева, а остекление принять естественного цвета (прозрачный). Основой кровли является монолитное ж/б перекрытие, в качестве теплоизоляции применена теплоизоляция ПЕНОПЛЭКС КРОВЛЯ толщиной 50 мм, уклоны кровли обеспечиваются влагостойкой фанерой по деревянной обрешетке и стропильными балками. Кровельное покрытие из битумной черепицы на основе стеклоткани. Ограждение лестничного марша выполняется из хромированной стали, обеспечивающей безопасность при эксплуатации ограждений. В качестве стеклянных экранов можно использовать специальное многослойное стекло(ламинированное стекло). Ограждение балконов выполнено из полимерных материалов, текстурированных под древесину. Элементы входной группы (пандусы) - окрашиваются фасадными акриловыми красками. Окна и двери балконов здания выполнены из металлопластиковых переплетов, с заполнением из однокамерных стеклопакетов с наружным зеркальным стеклом (типа триплекс). Витражи - алюминиевые конструкции с аналогичными типами стекол. Двери выходов на лестничную клетку и в жилой дом металлопластиковые с остеклением армированным стеклом, в подземный этаж- металлические. (ламинированное стекло). Категория кладки -II. Расчетная сейсмостойкость здания 8 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам - II Класс энергоэффективности -В. Конструктивная схема здания представляет собой рамно-связевый каркас с монолитными железобетонными диафрагмами жесткости, опирающийся на плитный ростверк по свайному основанию. Вертикальные нагрузки от перекрытий воспринимаются и передаются на основание системой из несущих ж/б балок, колонн, стен. Горизонтальные сейсмические и ветровые нагрузки воспринимаются пространственной системой, образованной несущими конструкциями. Шаг несущих элементов, опирающихся на фундамент по свайному основанию в продольном и поперечном направлении, составляет от 4,5 до 6,0 м. Совместная работа плит перекрытий, ребер жесткости (балок), колонн и диафрагм жесткости (стен) обеспечивает пространственную жесткость

здания. Здание представляет собой в плане прямоугольник с размерами 40,5 x 14,0м. в осях. Класс бетона железобетонных конструкций принят В25. Для армирования несущих конструкций жилого дома предусмотрена гибкая стержневая арматура периодического профиля согласно СНиП 52-01-2003, СП 52-101-2003 классов: А500С – рабочая; А240 – конструктивная. Монолитные ж/б несущие стены запроектированы толщиной 200 мм. Колонны армируются продольной и поперечной. Плиты перекрытий монолитные железобетонные толщиной 180 мм. из монолитного железобетона класса В25.

**Застройщик:**  
ООО «Смарт-Строй»  
Директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Аракелян А.А./  
М.П.

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

**Основные характеристики Объекта долевого строительства на момент подписания Акта приема-передачи**

**1. Отделочные работы:**

- ❖ потолки – перекрытия
- ❖ стены – установлены, не оштукатурены
- ❖ окна – металлопластиковые
- ❖ входная дверь – стандартная металлическая
- ❖ внутренние двери – не устанавливаются
- ❖ полы – стяжка

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

- ❖ холодное водоснабжение и водоотведение – центральное, устанавливаются стояки с отводами, заглушками на них. Водомеры устанавливаются в межквартирных коридорах
- ❖ горячее водоснабжение и теплоснабжение – индивидуальное, от двухконтурных газовых котлов. Приборы учета газа устанавливаются в квартирах
- ❖ сантехническое оборудование в квартирах – не устанавливается
- ❖ канализация – стояки с отводами, на отводах закреплены заглушки
- ❖ подводка канализационных труб к сантехническим приборам не осуществляется
- ❖ вентиляция – естественная через вытяжные каналы

**3. Электромонтажные работы и оборудование:**

- ❖ устанавливаются поэтажные щиты с устройствами приборов учета электроэнергии по Объектам долевого строительства согласно проектной мощности
- ❖ электрическая разводка по Объекту долевого строительства не выполняется
- ❖ разводка проводов слаботочных систем выполняется с вводом в квартиры

**4. Газовые работы и оборудование**

- ❖ в квартирах устанавливаются приборы учета газа и двухконтурные газовые котлы

**5. Описание Объекта долевого строительства:**

- ❖ проектный номер - \_\_\_\_
- ❖ этаж расположения - \_\_\_\_
- ❖ назначение – жилое
- ❖ общая проектная площадь – \_\_\_\_ кв.м. из которой:
  - площадь санузла – \_\_\_\_ кв.м.
  - площадь комнаты – \_\_\_\_ кв.м.
  - площадь балкона – \_\_\_\_ кв.м.

**Застройщик:**  
ООО «Смарт-Строй»  
Директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Аракелян А.А./  
М.П.

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

График оплаты взносов по Договору долевого участия

Срок оплаты	Сумма платежа, руб. РФ
В течение 5-ти рабочих дней с момента регистрации Договора долевого участия	
Итого:	

В назначении платежа Участник долевого строительства указывает:

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

Застройщик:  
ООО «Смарт-Строй»  
Директор

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Аракелян А.А./  
М.П.

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