

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

г. Сочи

«___» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корона», именуемое в дальнейшем «Застройщик», адрес: 354000, Краснодарский край, Центральный район г. Сочи, ул. Конституции СССР, д. 18, оф. 4-10, в лице директора Самохвалова Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации _____ именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корона», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства (далее именуемые целевые 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 земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного Застройщиком разрешения на строительство.

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

1.3. Многоквартирный жилой дом – 13 (тринадцать) этажный Многоквартирный жилой дом, подземный этаж 1 (один), входящий в состав жилого комплекса, состоящего из четырех жилых корпусов, строящихся на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Пластунская 104-а, м-р «Октябрьский».

Общая площадь совокупности четырех жилых корпусов составляет 31 003,16 (тридцать одна тысяча три целых и шестнадцать сотых) метра квадратных.

Класс энергоэффективности «В».

Сейсмостойкость 8 баллов.

Материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал перекрытий: Монолитные железобетонные.

1.3.1. Земельный участок - общей площадью 16529 кв.м., категории земель: земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования «Жилой комплекс» в территориальной зоне «ОД-2», кадастровый номер земельного участка: 23:49:0205009:231, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании: Договора о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.05.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2017 г., сделана запись регистрации № 23:49:0205009:231-23/050/2017-2. Документы основания: Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 4900010016 от 27.07.2015 г., запись регистрации № 23-23/050-23/050/130/2015-432/2 от 19.08.2015 г.

1.3.2. На указанном земельном участке установлен сервитут Постановлением Администрации города Сочи № 19.10.2017 г. № 1736 «Об установлении постоянного публичного сервитута для обеспечения прохода и проезда через земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231, расположенный по улице Пластунская 104-а, м-р «Октябрьский» Центрального района города Сочи».

1.4. Объект долевого строительства – жилые или нежилые помещения, 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 у Участника долевого строительства целевых денежных средств.

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 проектная площадь объекта долевого строительства – определена в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора. Площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, является суммой общей площади квартир (без учета

площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов, взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.7. Общая площадь объекта долевого строительства – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов, применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора. При этом разница в значениях общей строительной (проектной) площади объекта долевого строительства и общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.

1.8. 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, и (или) иных объектов недвижимости на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № RU-23-309-8283-2019 от 06.09.2019 г.;
- Размещение и публикация проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства и опубликование на сайте: <https://uzhniypark.ru/>;
- Договор о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.05.2017 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2017 г., сделана запись регистрации №23:49:0205009:231-23/050/2017-2. Документы основания: Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 4900010016 от 27.07.2015 г., запись регистрации № 23-23/050-23/050/130/2015-432/2 от 19.08.2015 г.;
- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденная бухгалтерская отчетность;
- Заключение № 69-04-3705/20 от «07» мая 2020 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьям 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края;
- Оформленная надлежащим образом проектная документация;
- Техничко-экономическое обоснование проекта строительства.

1.9. 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.

1.10. Графическое изображение этажа, графическое изображение квартиры отображено в Приложении № 1 к настоящему Договору. Основные технические характеристики квартиры содержатся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. 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».

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

1.13 Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.14. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, учредительными документами Застройщика, Заключением № 69-04-3705/20 от «07» мая 2020 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьям 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края; Разрешением на строительство № RU-23-309-8283-2019 от 06.09.2019 г., выданное Администрацией города Сочи; Правоустанавливающими документами на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205009:231.

1.15. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренным 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, внести обусловленную цену Договора, принять Объект долевого строительства и выполнить другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Блок-секция	МЖД-3
Наименование объекта долевого строительства	Квартира
Назначение	Жилое
Проектный номер Квартиры	
Этаж	
Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии	 кв.м.

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

2.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан сообщать о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного жилого дома и объекта долевого строительства в нем. При этом Сторонами договора согласованно, что Земельный участок, указанный в п. 1.3.1. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4, ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

2.4. Застройщик обязуется в течение 3 (трех) месяцев с момента окончания строительства Многоквартирного жилого дома подать пакет документов для получения распорядительного документа о разрешении на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Моментом ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на ввод Многоквартирного жилого дома 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.

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

2.6. Планируемый срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома - *не позднее «21» апреля 2024 года.*

Получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома – *не позднее «24» октября 2024 года.*

Сроки, указанные в настоящем пункте, могут быть изменены, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В этом случае датой исполнения настоящего Договора является

дата подписания Передаточного акта. Указанное, не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.7. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту после получения в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в размере, обусловленном п. 3 Договора.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту – *не позднее «24» апреля 2025 года.*

2.8. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

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

2.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.9.1. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ рублей 00 копеек.

Цена договора рассчитана посредством умножения общей Проектной площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в пункте 3.2. настоящего Договора.

3.2. Цена одного квадратного метра Квартиры составляет _____ рублей.

3.3. Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора, уплачивается Участником безналичным путем в следующем порядке:

- **сумма в размере** _____ рублей 00 копеек, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный Эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03;

Депонент – _____;

Банк – ПАО Сбербанк г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03;

Бенефициар – ООО «Специализированный застройщик «Корона»;

Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен).

Счет эскроу № _____;

Срок условного депонирования – не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п. 2.6. настоящего Договора.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в ПАО Сбербанк:

- Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию;

- Сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.4. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п.3.3. договора на счет, указанный в реквизитах Застройщика.

3.5. Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанная в п. 3.2. настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

3.6. В случае предоставления Застройщиком рассрочки по оплате по настоящему Договору, внесение цены Договора производится в порядке и в сроки, предусмотренные п. 3.3. настоящего Договора.

3.7. Цена Договора подлежит изменению только в случае увеличения или уменьшения общей проектной площади Объекта долевого строительства. В указанном случае Цена считается измененной по соглашению Сторон и подписанием дополнительного соглашения к настоящему Договору в момент получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.

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

3.7.2. Если после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, до момента ввода дома в эксплуатацию, общая площадь квартиры, определенная путем суммирования всех площадей по данным БТИ (включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас), окажется больше общей проектной площади этой квартиры, согласованной Сторонами в п. 2.2. настоящего Договора, **более чем на один квадратный метр**, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, и стороны заключают дополнительное соглашение с последующей его государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, после чего Участник обязан произвести дополнительное зачисление денежных средств на открытый в ПАО Сбербанк специальный Эскроу-счет из расчета стоимости одного квадратного метра квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, умноженной на разницу площади, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства зарегистрированного Дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома и направления указанного Дополнительного соглашения Застройщиком на адрес электронной почты в банк - Эскроу-Агент: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

3.7.3. Если после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, до момента ввода дома в эксплуатацию общая площадь квартиры, определенная путем суммирования всех площадей по данным БТИ (включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас), окажется меньше общей проектной площади этой квартиры, согласованной Сторонами в п. 2.2. настоящего Договора **более чем на один квадратный метр**, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, и стороны заключают Дополнительное соглашение с последующей его государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, после чего Застройщик направляет зарегистрированное Дополнительное соглашение на адрес электронной почты в банк - Эскроу-Агент: Escrow_Sberbank@sberbank.ru и уполномоченный банк осуществляет перечисление Участнику денежных средств на предоставленные Участником реквизиты из расчета стоимости одного квадратного метра квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, умноженной на разницу площади.

3.8. Односторонний отказ Застройщика от исполнения Договора долевого участия:

3.8.1. 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 1 (одного) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора долевого участия.

3.8.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежа 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.

3.8.3. В случае нарушения установленного Договором долевого участия срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента передачи Участнику по Передаточному Акту Объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией, в установленные в разрешении на строительство сроки.

4.1.2. Контролировать исполнение обязательств всеми Участниками долевого строительства по Договорам долевого участия в строительстве.

4.1.3. Осуществить подключение и подачу в Многоквартирный жилой дом холодного водоснабжения и электроэнергии, а также осуществить подключение к центральной канализации, в соответствии с техническими условиями.

4.1.4. Сообщать по требованию Участника долевого строительства информацию, касающуюся строительства Многоквартирного жилого дома, и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

4.1.5. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.6. Передать настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.1.7. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

4.1.8. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора, направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.9. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.10. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.11. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.12. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного 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 Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.13. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный настоящим Договором, внести денежные средства по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Своевременно нести все расходы, связанные с регистрацией Договора и государственной регистрацией права собственности на приобретенную в соответствии с настоящим договором Квартиру, а именно производить уплату государственной пошлины и других аналогичных платежей.

4.2.6. До оформления права собственности не проводить в Квартире и самом многоквартирном жилом доме работы, связанные с отступлениями от проектной документации: перепланировку, возведение внутренних перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций и других работ.

4.2.7. При проведении отделочных работ не допускать пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остекление балконов и других работ, затрагивающие внешний вид, конструкцию фасада здания, конструкцию самого здания, места общего пользования (этажные площадки, лестничные марши, лифты, коридоры и лифтовые холлы)

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.2. В случае просрочки Участником долевого строительства платежа в обусловленные настоящим Договором сроки более чем на 30 (тридцать) календарных дней и не поступлении вышеуказанного платежа в течение 30 (тридцати) рабочих дней после направления письменного уведомления Участнику долевого строительства, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

5.1.3. Сдать Многоквартирный жилой дом в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного разрешением на строительство.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.2. При условии полного внесения денежных средств по настоящему договору, **с письменного согласия Застройщика уступить свои права третьим лицам**, при условии принятия этими лицами обязательств Участника долевого строительства в полном объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Участник долевого строительства без предварительного письменного согласования с Застройщиком не имеет право производить какие-либо работы, связанные с изменением планировки Объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН)

6.1. 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, предусмотренных п. 7.2. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.1.1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых 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 строящихся (создаваемых) многоквартирного дома

и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через тридцать дней, после направления, в письменной форме, Участнику долевого строительства 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.

6.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора 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.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. УСЛОВИЯ, СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

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

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение **6 (шести) месяцев** (но не позднее, чем в указанные в Договоре сроки).

8.4. Застройщик не менее **чем за месяц** до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного 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, предусмотренных п. 8.6. Договора. 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. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства

(создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.1. Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.5. 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. 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. 8.4. 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.

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

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры. Доля собственника квартиры в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом пропорциональна размеру общей площади квартиры в общей жилой площади застройки дома, расположенного на земельном участке, указанном в п. 1.3.1 настоящего договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора, т.е. внесения денежных средств на **Эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк** и исключительно после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора, не внесения денежных средств на **Эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк**, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав с переводом долга на нового участника по оплате и вступает в силу после

государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

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

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

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

9.6. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему договору он направляет Застройщику письменное заявление в произвольной форме с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

9.7. После получения заявления Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему договору, производит сверку платежей, а также подготовку документов для совершения уступки права требования.

9.8. По результатам проведенной проверки Застройщик составляет справку об исполнении обязательств Участника долевого строительства по оплате.

9.9. В случае уступки прав требования по настоящему Договору Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, в случае приобретения Объекта в ипотеку.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие исполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.4. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

11.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.7. Стороны подтверждают, что настоящая сделка не является для них кабальной, заключенной вследствие стечения тяжелых обстоятельств и на крайне невыгодных для них условиях, что представитель Застройщика и Участник долевого строительства совершили сделку добровольно, находясь в здравом уме и

твердой памяти, что они не лишены дееспособности и не имеют каких-либо ограничений в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть настоящего Договора

11.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для сторон сделки и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами сделки своих обязательств.

11.9 Настоящим пунктом Участник долевого строительства дает согласие на межевание (размежевание) земельного участка, указанного в настоящем договоре, в случае если уполномоченными органами застройка будет признана комплексной.

12. СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. В соответствии с Федеральным законом РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Постановлением Правительства РФ от 17 ноября 2007 г. № 781 «Об утверждении Положения об обеспечении безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных», Постановлением Правительства Р.Ф. от 15 сентября 2008 г. № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации», подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки персональных данных в рамках настоящего Договора, в том числе в автоматизированном режиме.

12.2. Согласие действует до даты его отзыва Участником путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

13.2. Приложение № 1 – Графическое изображение этажа, графическое изображение квартиры

13.3. Приложение № 2 – Техническое описание квартиры.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА»

Юридический адрес: 354000 РФ, Краснодарский край,
г.Сочи, Центральный район, ул. Конституции СССР, д.18 оф.4-10

Фактический адрес: 354000 РФ, Краснодарский край,
г.Сочи, Центральный район, ул. Конституции СССР, д.18 оф.4-10

ИНН 2319062929 КПП 236601001 ОКТМО 03726000 ОГРН 1172375019310

Банковские реквизиты:

р/с 40702810830060009088 БИК 046015602 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

к/с 3010181060000000602 Электронная почта: korona-buh@list.ru

ДИРЕКТОР

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРОНА» _____ А.А. Самохвалов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гражданин Российской Федерации

Эл. почта: _____

Тел.: _____

фамилия, имя, отчество полностью

подпись

Приложение № 1
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного дома № 000-06/20-К3/0 от _____ июня 2020 г.

Графическое изображение этажа

Директор

_____ /А.А. Самохвалов /

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного дома № 000-06/20-К3/ от _____ июня 2020 г.

Технические характеристики квартиры	
Блок-секция	МЖД - 3
Назначение	Жилое
Наименование объекта долевого строительства	Квартира
Проектный номер Квартиры	_____
Этаж	_____
Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии	_____ кв.м.
Проектная общая площадь Объекта без учета площади балкона/лоджии	- _____ кв.м.
Проектная общая жилая площадь квартиры	_____ кв.м.
Проектная площадь кухни	_____ кв.м.
Проектная площадь коридора	_____ кв.м.
Проектная площадь санузла	_____ кв.м.
Проектная площадь балкона/лоджии	нет
Квартира состоит из	1 комнаты
Полы	<i>Без выравнивающей стяжки</i>
Потолок	<i>Без подготовки под отделку</i>
Окна и балконные двери	<i>Однокамерный стеклопакет, Алюминиевый Профиль</i>
Входная дверь	<i>Металлическая</i>
Канализация	<i>Стояки из полиэтиленовых труб. Внутриквартирную разводку выполняет собственник</i>
Водоснабжение	<i>Стояки без внутренней разводки с установкой счетчиков (водомер)</i>
Электроснабжение	<i>Подводка до квартиры. Внутриквартирную разводку выполняет собственник</i>
Ограждение	<i>Цельностеклянное</i>
Отопление	<i>Установка электрического котла</i>

Директор

Участник долевого строительства

_____ /А.А. Самохвалов /

_____ / _____ /