

ДОГОВОР № 00/00
участия в долевом строительстве

г. Сочи.

2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-77», (ООО «СМУ-77»), юридический адрес; (354200, РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Лазарева, 66), фактический адрес: (354200, РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Павлова, 135), ОГРН 1122366002692, ИНН 2318039814, КПП 231801001), именуемое в дальнейшем «Застройщик» (Заказчик), в лице директора **Карибова Игоря Юрьевича**, действующий на основании решение единственного участника общества **с ограниченной ответственностью «СМУ-77» № 3/13 от 03.12..2013 года**, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить 6-этажный 1-секционный жилой дом литер «1» ул. Калараш в г. Сочи, п. Лазаревское, (далее – «дом») и после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать **«Объект долевого строительства»**, расположенный в вышеуказанном доме (далее - «Объект»), Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство указанного дома на основании разрешения на строительство от 29.09.2016 г. № RU-23-309-4890-2016, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Сочи на земельном участке площадью 2000 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0109028:4512, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, п. Лазаревское, ул. Калараш, предоставлен Застройщику в аренду для многоэтажного жилищного строительства. Договор аренды земельного участка № б/н от 18 июля 2014г.

1.3. **Объектом долевого строительства** по настоящему Договору является:

- жилое помещение: **1 комнатная квартира**, строительный номер **0**, этаж **0**, подъезд

1, жилых комнат **1**, **общая проектная (плановая) площадь:**

➤ **общая площадь объекта, с понижающим коэффициентом площади балкона –00,00 кв.м.**

Указанные площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации.

1.4. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи. Местоположение объекта на плане дома указано в Приложении № 1.

Квартиры предполагаются к передаче участникам долевого строительства готовыми для проживания.

2. Цена договора

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объектов составляет: **00000 () 00 копеек**, включая стоимость услуг Застройщика-Заказчика.

При 100% оплате цена договора является окончательной и не подлежит изменению в связи с инфляционными процессами.

2.2. Уплата цены договора за квартиру, определенная п. 2.1. на момент заключения договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей денежными средствами в рублях на расчетный счет Застройщика **в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю**;

2.3. Участник оповещен и согласен, что привлеченные денежные средства, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, могут быть направлены Застройщиком на погашение ранее привлеченных заемных средств и процентов по ним для строительства Объекта. Стороны пришли к соглашению, что с момента государственной регистрации данного договора ипотека в силу закона на перечисленные выше квартиры в пользу Застройщика не возникает.

2.4. Если Участник долевого строительства не оплатит в срок, указанный в пункте 2.2, полную цену договора, стороны согласовывают, что цена договора может изменяться (увеличиваться) Застройщиком исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве.

Информацию об изменении стоимости долевого участия Участник долевого строительства получает у Застройщика самостоятельно по телефонной, факсимильной или иной связи. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены договора не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

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

2.6. Стоимость оказанных услуг Застройщика-Заказчика формируется как разница между инвестиционным взносом (ценой объекта долевого строительства) и фактическими затратами по строительству этого объекта.

Полученная экономия средств возврату участнику долевого строительства не подлежит и остается в распоряжении Застройщика-Заказчика.

3. Гарантийный срок на объект

3.1. Гарантийный срок на объект за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта участнику долевого строительства.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией.

3.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа, нарушений требований градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4. Срок и порядок передачи объекта Участнику долевого строительства

4.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию – 01.12.2017 года.

Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

4.2. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – не позднее 31.03.2018 года.

4.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и (или) проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

4.4. Указанный в пункте 4.2. срок передачи объекта может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке на 6 (шесть) месяцев, при условии, уведомления Участника долевого строительства не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока завершения строительства и передачи объекта.

4.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию дома, при условии 100% выполнения Участником долевого строительства обязательств по финансированию, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект в соответствии с проектной документацией.

4.6. Передача объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан по почте заказным письмом с уведомлением направить (либо вручить его лично под расписку) Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта и готовности объекта к передаче.

4.7. Участник долевого строительства обязуется принять объект в течение 10 рабочих дней после уведомления Застройщика о вводе дома в эксплуатацию по акту приема-передачи, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Участника долевого строительства для приема объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта участнику, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной

гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику со дня составления одностороннего акта.

В случае неявки Участника долевого строительства, в установленный законом или договором срок для приема объекта, немотивированного отказа от подписания акта приема-передачи или создание иных препятствий для приемки объекта и подписания акта приема-передачи, в том числе злоупотребляя правом, Застройщик имеет право потребовать от Участника долевого строительства возмещения понесенных затрат по содержанию дома и объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства согласен, что возмещение понесенных затрат по содержанию дома и объекта долевого строительства возлагаются на него в полном объеме, в том числе в случае нарушения (не соблюдения) пункта 7.1 договора.

4.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта.

4.10. Участник долевого строительства обязуется сдать документы на государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 60 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи и после получения Свидетельства о государственной регистрации права представить его копию Застройщику в течение 5 рабочих дней.

4.11. С момента передачи объекта обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств, или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойки и возместить причиненные убытки, предусмотренные Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и Федеральным законом от 18.07.2006г. № 111-ФЗ.

5.2. Гражданская ответственность застройщика застрахована в **ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»**. Договор страхования № ГОЗ-253-0298/16 от 25 октября 2016 года. Срок страхования – до 31 марта 2018 г., размер страховой суммы равен стоимости объекта долевого строительства.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: чрезвычайные происшествия, стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, резкое ухудшение экономической ситуации (один или совокупность негативных экономических

факторов), инфляция, неисполнение обязательств перед Застройщиком третьими лицами (влекущие задержку строительства), другие обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

5.4. При неисполнении Участником долевого строительства обязанности сдать документы на государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 60 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи и после регистрации права собственности предоставить копию свидетельства о государственной регистрации права Застройщику в течение 5 рабочих дней, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф, в размере 0,01% от общей суммы настоящего договора за каждый день просрочки до дня фактической передачи указанных выше копий документов Застройщику.

6. Особые условия

6.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

6.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указан в проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: www.smy77.ru

6.3. Участник долевого строительства совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в доме, обязан избрать способ управления домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

6.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры об участии в долевом строительстве.

6.5. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевному участию в строительстве дома иных участников.

6.6. Участник долевого строительства согласен, что срок передачи объекта Участнику долевого строительства указанный в настоящем договоре может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке.

6.7. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

6.8. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных, пунктом 2 настоящего Договора и просрочка составила более чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

6.9. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, на указанный в договоре почтовый адрес. Внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства в течение 10 банковских дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением финансовых средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет Участника долевого строительства.

6.10. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме случаев, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня подачи заявления о расторжении Договора.

6.11. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре, либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись.

6.12. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора свои реквизиты, почтовые реквизиты (паспортные данные) обязана незамедлительно сообщить новые реквизиты другой стороне в письменном виде (но не позднее 5 дней) с момента их изменения. Риск не получения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник долевого строительства.

6.13. Денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в следующих целях:

- 1) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);
- 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- 4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6.14. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до исполнения обязательств по нему взятыми на себя Сторонами.

6.15. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении договора и прав собственности на передаваемый объект, иные обращения за государственной регистрацией производятся в соответствии с действующим законодательством.

6.16. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию любой из сторон в случаях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.17. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения ресурсами возводимого многоквартирного жилого дома, в связи с чем выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. и 1.2. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. и 1.2. настоящего договора, производимый в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

6.18. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на обработку (включая, но не ограничиваясь, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение (в том числе передачу) обезличивание, блокирование, уничтожение) его персональных данных, а именно Ф.И.О. адрес, телефон, факс, электронный адрес, дата рождения, данные о договоре участия в долевом строительстве, дате регистрации и т.д.

Участник долевого строительства разрешает Застройщику хранить и обрабатывать свои персональные данные с целью продвижения товаров и услуг, получения и исследования статистических данных об объемах продаж и качестве услуг, изучения конъюнктуры рынка жилья, постоянного совершенствования уровня предоставляемых Застройщиком услуг и т.д.

Персональные данные, полученные Застройщиком, хранятся в соответствии с

требованиями законодательства на условиях конфиденциальности. Участник долевого строительства соглашается, что его персональные данные, полученные Застройщиком, могут быть переданы третьим лицам с соблюдением требований законодательства РФ и на условиях конфиденциальности, в случае если это необходимо для реализации вышеуказанных целей.

Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика документов, материалов, информации (сведений), связанных с продвижением товара и услуг, и иной деятельностью Застройщика путем осуществления прямых контактов с помощью средств связи включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, электронная почта, телефон, Интернет и т.д.

Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путем направления в адрес Застройщика письменного заявления способом, позволяющим достоверно установить дату получения такого заявления.

7. Уступка прав требования

7.1. Уступка прав (требования) и ее государственная регистрация Участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве допускается только с письменного согласия Застройщика.

7.2. После государственной регистрации договора уступки прав (требования) Участник долевого строительства (Цедент) обязан в течение 5-ти дней предоставить Застройщику оригинал или надлежащим образом заверенную копию (нотариально) договора уступки прав (требования) по договору участия в долевом строительстве.

7.3. При неисполнении Участником долевого строительства условия предусмотренного пунктом 7.2 настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф, в размере 0,1% от общей суммы настоящего договора за каждый день просрочки до дня фактической передачи указанных выше копий документов Застройщику.

7.4. Не соблюдение Участником долевого строительства условия, предусмотренного пунктом 7.1. настоящего договора, влечет материальную (имущественную) ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 30 дней с даты получения претензии. В случае недостижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор подписан в 3-х подлинных экземплярах, 1 экземпляр – Застройщику, 1 экземпляра – Участнику долевого строительства, и 1 экземпляр для

Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9. Реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО «СМУ-77»

Юридический адрес: 354200, г.

Краснодарский край,

г. Сочи, п. Лазаревское, ул. Лазарева, д.

66

Фактический адрес: 354200,

Краснодарский край,

г. Сочи, п. Лазаревское, ул. Павлова, д.

135

ИНН 2318039814, **КПП** 231801001

р/с 40702810530270001066

Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк
России»

г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

ОКПО 37122991, **ОГРН** 1122366002692

Тел. (862) 270-71-34

Участник долевого строительства:

Директор

/И.Ю. Карибов/