

2-32

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Сочи

«14» ноября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «КУРОРТНЫЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Литвиненко Виталия Демьяновича, 14.04.1981 года рождения, место рождения: город Новокубанск Краснодарского края, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 0307 № 690294, выдан ОУФМС по Краснодарскому краю в г. Армавире 07.11.2007 года, код подразделения: 230-015, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, город Армавир, Красная Поляна, ул. Юбилейная, дом 19, действующего на основании доверенности от 23 сентября 2014 года бланк серия: 23АА №4145030 номер в реестре: ЗД-1987, удостоверенной Куклиновской - Григорьевой Н.И., нотариусом Сочинского нотариального округа, с одной стороны и

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

1. ТЕРМИНЫ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее земельным участком площадью 127169 +/- 125 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0402056:1042, расположенным по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора.

1.1.3. **Многоквартирный дом** – 3х-этажный жилой дом на 60 квартир, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, по проектной документации номер 2, входящий в состав объекта строительства: «Жилой комплекс «Курортный» по ул. Ленина, Адлерского района г.Сочи», состоящего из 50-ти трехэтажных многоквартирных домов и многоярусной автостоянки.

Место расположения Многоквартирного дома указано в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** - Квартира с проектным номером 32, расположенная на 2-ом этаже Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1.3 Договора, подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

Общая Проектная площадь Квартиры: 24 кв.м..

Графическое изображение Квартиры, определено в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа», к настоящему Договору.

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.

1.1.5. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома. Место расположения: Российская Федерация, Краснодарский Край, город Сочи, Адлерский район;

Кадастровый номер: 23:49:0402056:1042;

Площадь: 127169+/- 125 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Разрешенное использование: для застройки микрорайона «Кудепста-3» и жилого комплекса;

1.1.6. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

1.1.7. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве №214 – ФЗ от 30.12.2004 года.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил разрешение на строительство №RU 23309-2879 от «20» марта 2014 года, выданное Администрацией города Сочи.

– оформил право аренды на земельный участок - 17.10.2013года. Основания: договор аренды земельного участка № 04-24/200С от 27.04.2006 года, и договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 17.10.2013 года.

– разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве на сайте www.sochi-k.ru.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства.

3.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «01» июля 2015 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 1-2кв. м не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

3.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем виде:

- пол - без выравнивающей (чистовой) стяжки;
- потолок - без чистовой отделки (без подготовки поверхности под окраску и оклейку обоями);
- стены - без отделки, межкомнатные перегородки не возводятся;
- остекление лоджий, балконов – производится по проекту, оконные и дверные блоки - устанавливаются из металлопластика;
- межкомнатные двери - не устанавливаются;
- входная дверь – металлический блок с высококачественной отделкой (по проекту);
- электропроводка - подводка до Квартиры с установкой электросчетчика;
- слаботочные устройства - с подводкой до Квартиры;
- приточно-вытяжная система вентиляции - подведены в кухню, санузел;
- отопление, радиаторы – устанавливаются по проекту;
- водоотведение, холодное водоснабжение - с подводкой до Квартиры с установкой водомера;
- гидроизоляция – лоджии, балконы, санузел;
- сантехническое оборудование – не устанавливаются;

Данный перечень работ является полным и окончательным.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____

рублей исходя из
Общей Проектной площади Квартиры с

учетом площади лоджий и балконов.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы с связанные с арендной, земельного участка, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства).

4.2. Участник долевого строительства, после государственной регистрации настоящего договора производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет или внесения в кассу Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 3 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора.

4.3. Вышеуказанная цена по Договору за квадратный метр является окончательной.

4.4. В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма фактической площади Квартиры изменится по сравнению с общей проектной площадью Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Стороны вправе требовать соразмерного уменьшения либо увеличения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика по форме, являющейся приложением № 4 к Договору, принять Объект долевого строительства, по Акту приема-передачи по форме, являющейся приложением №5 к Договору.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за свой счет произвести необходимые действия для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру, за счет Участника долевого строительства

5.2.5. С момента подписания Акта приема-передачи, нести все права и обязанности собственника включая расходы на содержание Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи по форме, являющееся Приложением № 5 к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.2 Договора.

6.2. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, по форме, являющейся Приложением № 4 к Договору.

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.

6.3. В течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный срок по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. **Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.**

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

7.2. Участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования при условии, если такое ненадлежащее качество не обусловлено естественным износом или следствием нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования). Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если оно обусловлено обстоятельствами непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Нарушение Графика платежей (Приложение № 3 к Договору) более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в порядке п.11.3 Договора.

11.3. При наличии оснований одностороннего отказа от исполнения Договора, Застройщик заказным письмом с описью вложения, направляет Участнику долевого строительства требование о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования, не ранее чем через тридцать дней после его направления, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика 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. При этом Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

11.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. В случае изменения адреса для получения корреспонденции Стороны обязуются письменно уведомить друг друга об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

12.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 «Схема планировочной организации земельного участка»;
- Приложение № 2 – «План этажа»;
- Приложение № 3 – «График платежей»;
- Приложение № 4 – «Форма сообщения»
- Приложение № 5 – «Форма акта приема-передачи»

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ЖК «КУРОРТНЫЙ»

Юридический адрес:

354000, г.Сочи, Адлерский район,
ул.Бакинская, дом.2

Почтовый адрес:

354000, г.Сочи, Адлерский район,
ул.Ленина, дом 286

ИНН 2317071276

ОГРН 1132367007596

р/с 40702810830060005396

Юго-Западный Банк ОАО Сбербанк России

г. Ростов-на-Дону БИК 046015602

к/с 3010181060000000602

Участник долевого строительства

Застройщик

Участник долевого строительства:
