

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

Краснодарский край, г. Сочи

«___» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания Софинг» (ИНН 2320213467, ОГРН 1132366006970), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Григорян Вагаршака Саркисовича, действующего на основании **Устава**, с одной стороны, и

гражданин РФ _____, «___» _____ года рождения, паспорт гражданина РФ серии _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____,

именуемый 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 «Строительная компания Софинг» - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

1.2.1. учредительные документы Застройщика;
1.2.2. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
1.2.3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
1.2.4. утвержденная бухгалтерская отчетность,
1.2.5. Заключение № _____ от «___» _____ г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края;

1.2.6. Разрешение на строительство Объекта долевого строительства «Многоквартирный жилой дом «Сен-Тропе» № RU-23-309-8281-2019 от 28.08.2019 г., выданное Администрацией города Сочи.

1.2.7. Размещение проектной декларации на сайте <https://наш.дом.рф/> в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ);

1.2.8. право собственности, зарегистрированное в установленном порядке (запись регистрации № 23:49:0304025:77-23/050/2019-18 от 11.10.2019 г.) на земельный участок, с кадастровым номером 23:49:0304025:77, общей площадью 3438 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, ул. Искры, 62;

1.2.9. оформленная надлежащим образом проектная документация;

1.2.10. технико-экономическое обоснование проекта строительства.

1.3. Объект долевого строительства - квартиры, нежилые помещения, офисные, машино-места, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.3.1. Описание жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Адрес:	РФ, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район,
--------	---

	по ул. Искры, 62
Наименование помещения:	Квартира
Назначение помещения	Жилое
Этаж	
Секция	
Количество комнат	
Строительный номер	
Условный номер по проектной декларации	
Проектная общая площадь квартиры, кв.м.	
Проектная площадь квартиры (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь лоджии, кв.м. с коэффициентом - 0,5	
Наличие балкона/лоджии	1 лоджия

Технические характеристики объекта согласованы сторонами в приложении №3 к настоящему договору. План объекта согласован сторонами в приложении №2 к настоящему договору.

Ориентировочная площадь квартиры приведена в Приложении №2 (Графическое изображение Квартиры) и составляет ____ кв.м с учетом площади лоджии ____ кв.м. без понижающего коэффициента; площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 составляет ____ кв.м., итого, площадь квартиры с лоджией, с учетом понижающего коэффициента для лоджии, составляет ____ кв.м.

1.4. Участник долевого строительства - лицо, вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Жилой дом (далее - Жилой дом) - здание, которое будет состоять из нежилых (офисных, парковочных и иных) помещений, квартир и общего имущества собственников таких помещений, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: РФ, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, по ул. Искры, 62.

Основные характеристики жилого дома приведены и согласованы сторонами в приложении №3 к настоящему договору.

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

1.7. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена в сети интернет. Проектная декларация получила Положительное заключение Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

1.8. 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».

1.9. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, проектной документацией, учредительными документами Застройщика, Заключением № _____ от «___» _____ г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 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-23-309-8281-2019 от 28.08.2019 г., выданное Администрацией города Сочи; правоустанавливающими документами на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304025:77.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и

после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 28 октября 2021 г.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

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

2.6. 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

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.3. Цена одного квадратного метра Квартиры составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, в том числе _____ рублей на содержание службы Застройщика, согласно сводного сметного расчета. Доход от строительства определяется после завершения строительства в виде экономии между фактическими затратами по строительству объекта и его сметной стоимостью и полученными целевыми поступлениями по договорам долевого участия в строительстве.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу-счета, открываемого в ПАО Сбербанк (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

- **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; номер телефона: _____;

- **Депонент:** _____;

- **Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания Софинг»;

- **Депонируемая сумма:** _____ (_____);

- **Срок условного депонирования денежных средств:** 28.10.2019 г.

- Основание перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

а) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

б) Сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

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

3.6 В случае увеличения общей площади Квартиры по данным фактической экспликации

бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из размера стоимости одного квадратного метра стоимости Квартиры.

3.7 В случае уменьшения общей площади Квартиры по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из размера стоимости одного квадратного метра стоимости Квартиры.

3.8 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 Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

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

4.1.5. 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.

4.1.6. 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.

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

4.1.8. 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.

4.1.9. 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.

4.3. 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.

4.5. Своевременно нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности на приобретенную в соответствии с настоящим договором Квартиру, в том числе производить уплату всех сборов, государственной пошлины и других аналогичных платежей.

4.6. 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 коммуникации и других работ.

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)

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Привлекать к участию в совместном финансировании вплоть до ввода Объекта строительства в эксплуатацию дополнительных Участников долевого строительства.

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

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.1.4. В случае просрочки Участником долевого строительства платежа в обусловленные настоящим договором сроки более чем на 5 (Пять) календарных дней и не поступлении вышеуказанного платежа в течение 5 (Пять) рабочих дней после направления письменного уведомления Участнику долевого строительства, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие кадастровый (технический) учет объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. 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.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требований к проектной декларации.

5.2.4. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работы.

5.2.5. 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

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. Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1.1 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Расчет указанных процентов производится со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.3. 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 в соответствии с п. 6.4 Договора.

6.4. 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.

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пп. 6.2. и 6.5. настоящей Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства за исключением оснований, указанных в п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 30% (Тридцать процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

6.8. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

6.9. В случае просрочки новых сроков, назначенных Участником долевого строительства, он вправе взыскать с Застройщика пени из расчета 3% (Три процента) годовых от Цены договора за фактический срок просрочки.

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 и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Расчет указанных процентов производится со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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. ПЕРЕДАЧА 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 3 (Трех) 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. 7.2. 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 оператор 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.

8.7. 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. 1.2.8 настоящего договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора и исключительно после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав с долгом 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. 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.

9.5. 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.

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

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (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 выполнению 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 недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности 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. Приложениями к Договору являются:

Приложение № 1 – Копии документов, подтверждающие право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого дома

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

- заключение № _____ от _____ г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края;

- правоустанавливающий документ на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304025:77.

Приложение №2 – Графическое изображение этажа, графическое изображение квартиры

Приложение №3 - Техническое описание квартиры

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания «Софинг»

Юридический адрес: 354003 Россия, Краснодарский край, г.Сочи, ул.Макаренко д.34/18 квартира 40

ИНН 2320213467 КПП 232001001

ОГРН 1132366006970

р/сч 40702810530060002068

к/сч 30101810600000000602

БИК 046015602

Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк

e-mail: Jk-sen-trope@mail.ru

тел.: 8 (918)300-84-43

Директор _____

Участник долевого строительства:

гражданин РФ _____, «__» ____ года рождения, паспорт гражданина РФ
серии ____ № _____, выдан _____. _____. _____. Г. _____, код
подразделения _____, зарегистрированный по адресу:

Приложение №1
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного дома № _____ от « ____ » _____ 2019 г.

Копии документов, подтверждающие право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого дома

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
СОФИНГ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	3	2	3	6	6	0	0	6	9	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **24.06.2013**
(число, месяц, год)
в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонная инспекция**
Федеральной налоговой службы № 7 по Краснодарскому краю

2	3	6	6
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

2	3	2	0	2	1	3	4	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

2	3	2	0	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела учета налогоплательщиков
Межрайонной инспекции Федеральной налоговой
службы № 7 по Краснодарскому краю



Н. В. Босова

МП

Заключение о соответствии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(под объектом недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
11.10.2019	
Кадастровый номер:	23:49:0304025:77
Номер кадастрового квартала:	23:49:0304025
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.1956
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: -
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Искры, на земельном участке расположен жилой дом, 62
Площадь:	3438 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	20919232.98
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Многоквартирный жилой дом
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ООО "Специализированный застройщик "Строительная компания Софин"
Ведущий специалист - эксперт	Ю.О. Вознюк
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

М.П.



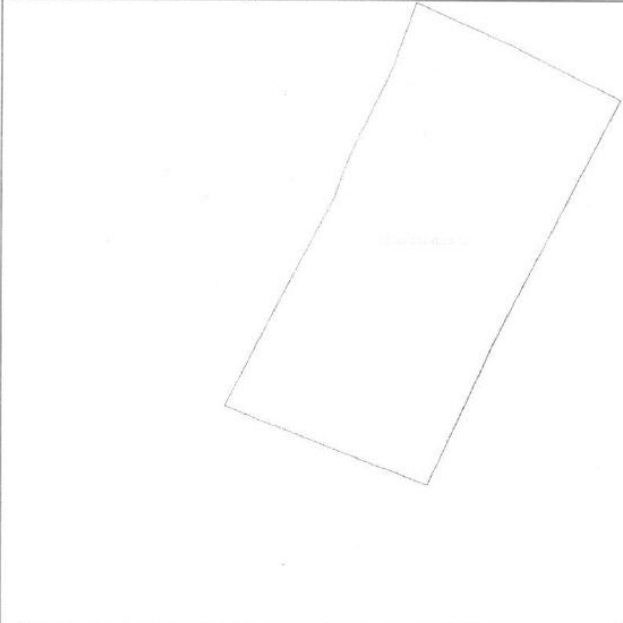
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
11.10.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:49:0304025:77	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная компания Софинг", ИНН 2320213467, ОГРН 1132366006970.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	собственность, 23:49:0304025:77-23/050/2019-18, 11.10.2019 г.	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 07.10.2019 г.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Ведущий специалист - эксперт		О.О. Вознюк	
(подпись)		(подпись)	

М.П.



Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
(Инд. объекта недвижимости)			
Лист № 11.10.2019	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов: 23:49:0304025:77
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка: 	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Ведущий специалист - эксперт	О.О. Вознюк
(подпись)	(подпись)

М.П.



Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания «Софинг»

Юридический адрес: 354003 Россия, Краснодарский край, г.Сочи, ул.Макаренко д.34/18 квартира 40

ИНН 2320213467 КПП 232001001

ОГРН 1132366006970

р/сч 40702810530060002068

к/сч 30101810600000000602

БИК 046015602

Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк

e-mail: Jk-sen-trope@mail.ru

тел.: 8 (918)300-84-43

Директор _____

Участник долевого строительства:

гражданин РФ _____, «__» ____ года рождения, паспорт гражданина РФ
серии ____ № _____, выдан _____._____._____. Г. _____, код
подразделения _____, зарегистрированный по адресу:
_____,

Графическое изображение этажа

Графическое изображение квартиры

Адрес:	РФ, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, по ул. Искры, 62
Наименование помещения:	Квартира
Назначение помещения	Жилое
Этаж	
Секция	
Количество комнат	
Строительный номер	
Условный номер по проектной декларации	
Проектная общая площадь квартиры, кв.м.	
Проектная площадь квартиры (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь лоджии, кв.м. с коэффициентом - 0,5	
Наличие балкона/лоджии	

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания «Софинг»

Юридический адрес: 354003 Россия, Краснодарский край, г.Сочи, ул.Макаренко д.34/18 квартира 40

ИНН 2320213467 КПП 232001001

ОГРН 1132366006970

р/сч 40702810530060002068

к/сч 30101810600000000602

БИК 046015602

Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк

e-mail: Jk-sen-trope@mail.ru

тел.: 8 (918)300-84-43

Директор _____

Участник долевого строительства:

гражданин РФ _____, «__» _____ года рождения, паспорт гражданина РФ
серии _____ № _____, выдан _____ Г. _____, код
подразделения _____, зарегистрированный _____ по _____ адресу:

Технические характеристики квартиры	
Этаж	
Секция	
Проектная общая площадь с учетом холодных помещений, кв.м.	
Площадь жилая, кв.м.	
Количество комнат, шт.	
Наименование и площадь помещений вспомогательного использования	<i>лоджия кухня санузел коридор</i>
Лоджия	<i>Керамзитоблок 200 мм</i>
Полы	<i>без выравнивающей стяжки</i>
Потолок	<i>Без подготовки под отделку</i>
Окна и балконные двери	<i>ПВХ согласно проекта</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) и запорной арматуры</i>
Электроснабжение	<i>Подводка до квартиры. Внутриквартирную разводку выполняет собственник</i>
Газоснабжение/отопление	<i>Установка двухконтурного газового котла</i>

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания «Софинг»

Юридический адрес: 354003 Россия, Краснодарский край, г.Сочи, ул.Макаренко д.34/18 квартира 40

ИНН 2320213467 КПП 232001001

ОГРН 1132366006970

р/сч 40702810530060002068

к/сч 30101810600000000602

БИК 046015602

Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк

e-mail: Jk-sen-trope@mail.ru

тел.: 8 (918)300-84-43

Директор _____

Участник долевого строительства:

гражданин РФ _____, «__» _____ года рождения, паспорт гражданина РФ серии _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____