

Проект договора участия в долевом строительстве представлен на сайте единой информационной системы жилищного строительства в Информационно-Телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 3.1 Федерального закона 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». Содержание отдельных положений договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства может отличаться от содержания отдельных положений представленного проекта договора участия в долевом строительстве. В частности, упомянутые отличия возможны при изменении Объекта долевого строительства (нежилое помещение), способов, порядка и сроков оплаты Участниками долевого строительства цены договоров, привлечением для оплаты цены (части цены) договоров участия в долевом строительстве кредитных денежных средств, средств социальных субсидий, иных выплат за счет средств бюджета Краснодарского края, Российской Федерации, выступлением на стороне Участников долевого строительства двух и более лиц, юридических лиц, несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных лиц, заключении договоров участия в долевом строительстве в пользу третьих лиц. Представленный проект договора участия в долевом строительстве не является публичной офертой.

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

г.Сочи

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «специализированный застройщик «Рента Инвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Максимовой Надежды Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, (СНИЛС № \_\_\_\_\_), регистрация по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Термины и определения:**

**1.1. Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «специализированный застройщик «Рента Инвест», осуществляющее строительство Жилого комплекса и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «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. (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ») для создания объекта капитального строительства: «Жилой комплекс» на основании Разрешения на строительство №RU-23-309-8242-2018, выданного Администрацией города Сочи «24» декабря 2018 г.

**1.2. Земельный участок** - общей площадью 9022 кв.м; кадастровый 23:49:0202010:5, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор.Сочи, Центральный район, ул.Тимирязева, д.34Б, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилой комплекс, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в едином государственном реестре недвижимости «03» апреля 2018 года сделана запись регистрации № 23:49:0202010:5-23/050/2018-16, (далее – Земельный участок).

**1.3. Жилой комплекс** (далее – Комплекс), создаваемый по строительному адресу: Краснодарский край, гор.Сочи, Центральный район, ул.Тимирязева, д.34Б, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202010:5 общей площадью 9022 кв м, имеющий следующие характеристики:

|                               | Жилой дом №1   | Жилой дом №2   |
|-------------------------------|--|--|
| Вид                           | многоквартирный дом  | многоквартирный дом  |
| Назначение                    | жилое  | жилое  |
| Этажность                     | 13   | 13   |
| Общая площадь в кв.м.         | 8723,44  | 8723,44  |
| Материал наружных стен        | с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные  | Монолитные железобетонные  |
| Класс энергоэффективности     | В  | В  |
| Класс сейсмостойкости         | 8  | 8  |

1.4 **Объект долевого строительства** (далее- «Объект») – жилое помещение (Квартира) или нежилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию .

Основные характеристики Объекта указаны в Приложении №1, №2, №3 к настоящему Договору.

В случае, если предметом настоящего Договора являются несколько Объектов или Объекты в нескольких Многоквартирных домах, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

Характеристики Объекта, указанные в Приложении №1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

## **2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

**Проектная общая площадь с балконом** - Проектная общая площадь Объекта долевого строительства определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире и общей площади балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии)

**Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства (далее - «**Общая площадь проектная**») определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд,

связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

**Фактическая общая площадь** Объекта долевого строительства (далее – «**Общая площадь фактическая**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

**Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства, указанная в Приложении №1 (далее - «**Приведенная площадь проектная** »), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. Приведенная площадь проектная Объекта применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1. ,3.2. Договора.

**Общая фактическая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - (далее - «**Приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Приведенной площади фактической от Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

Основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1. План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры/помещения: комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, (при их наличии), местоположение Объекта содержится в Приложении №2. Техническое описание Объекта содержится в Приложении №3 к Договору.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из Жилых домов Комплекса) после его ввода в эксплуатацию.

2.3. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию - 24 декабря 2022 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику – не позднее 25 февраля 2023 года. **При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.**

2.5. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждают следующие документы:

- Учредительные документы Застройщика;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 23 № 009256932, выдано МИФНС № 7 по Краснодарскому краю от 01 октября 2014г., за основным государственным регистрационным номером — 1142366013855;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации: серия 23 №009136267, выдано МИФНС № 7 по Краснодарскому краю (Территориальный участок 2320 по Центральному району) от 01 октября 2014г. Присвоен ИНН -2320225462, КПП-232001001;
- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка №24 от 07 марта 2018г, о чем в едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 23:49:0202010:5-23/050/2018-16 от 03 апреля 2018г
- Разрешение на строительство № RU-23-309-8242-2018 от 24.12.2018г. выдано Администрацией города Сочи;
- Проектная декларация на Жилой комплекс опубликована на сайте единой информационной системы жилищного строительства в Информационно-Телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет»).
- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №69-04-5424/19 от 23 мая 2019 г.

2.6. Застройщик гарантирует на момент подписания настоящего Договора отсутствие обременения права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г. Застройщик вправе привлечь кредитное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставленным в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Объекта.

2.7. До заключения настоящего договора Участник получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.

### **3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее именуется – «Цена Договора» из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра проектной общей приведенной площади Объекта, составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копейки.

3.3 Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, предусмотренном Приложением №3 к Договору.

3.4. В случае, если Приведенная площадь фактическая, установленная (определенная) после окончания строительства Комплекса по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше более чем на 5(Пять)% Приведенной площади проектной, Стороны производят взаиморасчеты в нижеуказанном порядке:

3.4.1. если Приведенная площадь фактическая больше Приведенной площади проектной, Участник осуществляет доплату денежной суммы. Доплата определяется как разница между Приведенной площадью фактической и Приведенной площадью проектной, умноженная на Цену единицы площади. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

3.4.2. если Приведенная площадь фактическая меньше Приведенной площади проектной, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Приведенной площадью фактической и Приведенной площадью проектной, умноженную на Цену единицы площади. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Объект, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата по настоящему договору должна производиться Участником долевого строительства, указанным в преамбуле настоящего договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по настоящему договору за Участника долевого строительства третьим лицом Участник обязан до осуществления платежа письменно уведомить Застройщика о таком возложении, с указанием в нем лица, которое осуществит за него платеж, величины платежа и предполагаемого срока платежа.

#### **4. Обязательства и права Сторон**

##### **4.1. Застройщик по настоящему Договору:**

4.1.1. Осуществляет строительство Жилого комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, в том числе уплаченные Участником, а именно:

заключает необходимые для строительства (создания) Жилого комплекса договоры;

контролирует исполнение обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Жилого комплекса в установленный срок;

контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

обеспечивает получение Участником Объекта долевого строительства.

4.1.2. Обеспечивает осуществление ввода Жилого комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого комплекса и о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу, а именно: по почтовому адресу, указанному в статье 12 настоящего Договора, или вручается Участнику лично под расписку.

4.1.4. В течение четырнадцати рабочих дней с момента получения Участником сообщения от Застройщика о вводе Жилого комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает Участнику по акту приема-передачи Объекта, качество которого должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 1, Приложении №2, Приложении №3 к настоящему Договору.

4.1.5. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса передает нотариально удостоверенную копию такого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях последующей государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

4.1.6. Сообщает по требованию Участника имеющуюся у него информацию, касающуюся сроков строительства Жилого комплекса, и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

4.1.7. Передает инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.1.8. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента передачи Застройщиком Участнику Объекта по акту приема-передачи.

#### 4.2. Участник по настоящему Договору:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, цену Договора и, при наличии разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию, принять Квартиру по акту приема-передачи.

4.2.2. В течение четырнадцати рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Жилого комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по акту приема-передачи Объекта, качество которого должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении №1, Приложении № 2, Приложении №3 к настоящему Договору.

Если Участник в вышеуказанный в настоящем Договоре срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора либо составить односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При составлении одностороннего акта о передаче Объекта обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание и охрану Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника. Положения настоящего абзаца применяются, если Застройщик способом, указанным в Федеральном законе от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомил Участника о завершении строительства (создания) Жилого комплекса и о готовности Объекта к передаче, и у него имеются предусмотренные данным Законом доказательства такого уведомления.

4.2.3. Несет все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему. Указанные расходы Участника не входят в цену Договора и оплачиваются отдельно.

4.2.4. Обязуется в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта обратиться с заявлением о регистрации права собственности на Объект в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник несет все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности.

В случае если Участник нарушил предусмотренный договором срок по обращению в соответствующие органы с заявлением о регистрации права собственности на Объект или любым иным образом уклоняется от оформления своего права собственности на Объект, то Участник несет все дополнительные расходы по переоформлению, обновлению документов и т.п.

4.2.5. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), с момента передачи Объекта Участнику до выбора собственниками Объектов в Жилом комплексе способа управления Многоквартирными жилыми домами и/или заключения ими соответствующих договоров управления Жилым комплексом в соответствии с действующим законодательством.

Пропорционально площади Объекта компенсирует Застройщику расходы по содержанию Жилого комплекса, включающие в себя плату за управление Жилым комплексом, и компенсацию расходов по содержанию общего имущества в Жилом комплексе с момента ввода Жилого комплекса в эксплуатацию до выбора собственниками помещений в Жилом комплексе способа управления Многоквартирными жилыми домами и/или заключения ими соответствующих договоров управления Жилым комплексом в соответствии с действующим законодательством.

Пропорционально площади Объекта компенсирует Застройщику расходы по уплате земельного налога и расходы, связанные с содержанием земельного участка, на котором находится Жилой комплекс, со дня передачи Объекта Застройщиком Участнику до момента прекращения права собственности Застройщика на данный земельный участок.

Размер предусмотренных настоящим пунктом платежей Участника не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, в том числе исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за долю общего имущества в Жилом комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.6. Без предварительного письменного согласования с Застройщиком не имеет право производить какие-либо работы, связанные с изменением планировки или оборудования Объекта, до государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

4.2.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, с момента уплаты Застройщику всех денежных средств, указанных в Договоре (как относящихся к цене Договора, так и не входящих в цену Договора).

## **5. Гарантийный срок и гарантии качества**

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.2. В случае если Объект построен с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок при условии предоставления соответствующих документов, подтверждающих выявленные недостатки.

5.3. Гарантийный срок на Объект за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

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

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору**

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок для строительства Жилого комплекса Земельного участка;
- строящийся на этом Земельном участке Комплекс, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

6.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;
- уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

**6.3. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.**

6.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел Земельного участка, указанного в п. 2.5. Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Жилыми домами Комплекса и прилегающей к Жилым домам Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п.2.5. Договора, и образованием земельного участка под Жилыми домами Комплекса и прилегающей к Жилым домам Комплекса территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Жилыми домами Комплекса, и государственной регистрации Застройщиком права собственности на данный земельный участок, у Участника возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на Земельный участок, указанный в п. 2.5. настоящего Договора.

6.5. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, право на Земельный участок, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

6.6. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

## **7. Односторонний отказ от исполнения договора. Ответственность сторон**

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Участнику Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.2 настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- 4) в иных установленных федеральным законом случаях.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) если настоящим Договором предусмотрена уплата цены договора путем единовременного внесения платежа Участником долевого строительства, просрочка внесения платежа Участником составляет более чем два месяца;
- 2) если настоящим Договором предусмотрено, что уплата цены Договора производится Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца;
- 3) если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки квартиры или иным образом уклоняется от подписания акта приемки-передачи квартиры и прошло не менее двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику.

7.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. По требованию Сторон настоящий Договор может быть также расторгнут в судебном порядке в предусмотренных законом случаях.

7.5. При расторжении Договора в одностороннем порядке или в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, возврат уплаченных по Договору денежных средств, а также предусмотренных законом процентов, осуществляется в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе одной из сторон, Застройщик обязуется возвратить денежные средства (собственные и кредитные) Участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства.

7.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.8. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый календарный день просрочки.

7.9. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика в соответствии с подп. 4.2.5 настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от неоплаченной в срок суммы за каждый календарный день просрочки.

7.10. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

7.11. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ-214 требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора**

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

9.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

10.4. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты, № СНИЛС), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Жилого комплекса /Многоквартирного дома/Объекта а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение),

извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилых домов/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

10.5. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений.

В рамках настоящего Договора не являются существенными, изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

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

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.

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

10.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу [www.grandparksochi.ru](http://www.grandparksochi.ru), а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

10.8. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.12 настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

10.9. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.10. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на Земельный

участок, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

10.11. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, представленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для сторон;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

10.12. Договор заключен в г. Сочи, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, из которых один экземпляр для Застройщика, один для Участника и один для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

## 11. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 - Основные характеристики Объекта долевого строительства.

Приложение №2 - План расположения Объекта долевого строительства и местоположение Объекта на этаже в Жилом доме Комплекса

Приложение №3 - Техническое описание Объекта долевого строительства

Приложение №4 - График оплаты взносов долевого участия

## 12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

### Застройщик:

**ООО «специализированный застройщик  
«Рента Инвест»**

Юр. адрес: 354065, Краснодарский край, г. Сочи,

ул. Гагарина, д. 23А

ИНН 2320225462 КПП 232001001

ОГРН 1142366013855

Банковские реквизиты:

р/с 40702810306300004991 в Филиал Банка

ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону

к/с 30101810300000000999

БИК 046015999

Эл.адрес: newhousesochi@mail.ru

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Н.В.Максимова /  
М.П.

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ ,

паспорт: \_\_\_\_\_ ,

выдан \_\_\_\_\_ ,

код подразделения: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**План расположения Объекта долевого строительства и местоположение Объекта на  
этаже в Жилом доме Комплекса**

Квартира в соответствии с проектной документацией расположена в Жилом доме № \_\_\_, этаж \_\_\_, кол-во комнат \_\_\_, условный № \_\_\_, проектная общая площадь с балконом \_\_\_ кв. м.

Жилого комплекса, расположенного по адресу: Краснодарский край, гор.Сочи, Центральный район, ул.Тимирязева, д.34Б

со следующими основными характеристиками:

| <b>Наименование характеристики</b>  | <b>Описание характеристики</b> |
|---|--------------------------------|
| Назначение  |                                |
| № квартиры (строительный)   |                                |
| Площадь квартиры, кв.м<br>(проектная общая площадь с балконом) , кв. м            |                                |
| Жилая площадь, кв.м   |                                |
| Этаж  |                                |
| Количество комнат   |                                |
| Площадь комнаты -1, кв. м   |                                |
| Площадь кухни, кв. м  |                                |
| Площадь помещения<br>вспомогательного назначения-1(сан.<br>узел), кв. м           |                                |
| Площадь помещения<br>вспомогательного назначения-<br>2(прихожая и коридор), кв. м |                                |
| Площадь балкона, кв. м  |                                |
| Проектная общая приведенная<br>площадь, кв. м                                     |                                |
| Проектная общая площадь, кв. м  |                                |

**Застройщик:**

**ООО «специализированный застройщик «Рента  
Инвест»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

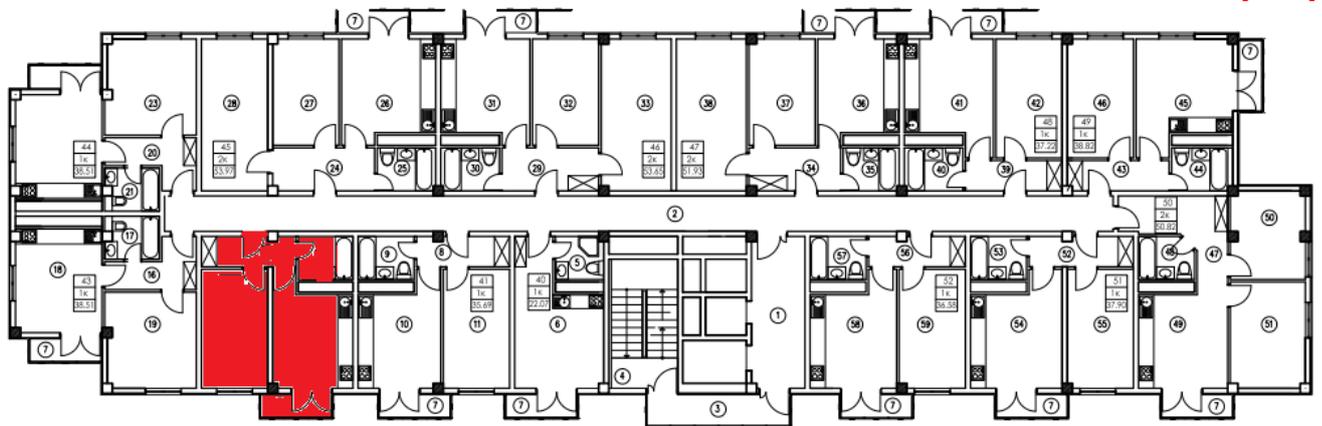
**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**План расположения Объекта долевого строительства и местоположение Объекта на  
этаже в Жилом доме Комплекса**

*План расположения Объекта на \_\_\_ этаже и его планировка*

**пример**



Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.  
Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
**ООО «специализированный застройщик «Рента  
Инвест»**  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Техническое описание Объекта долевого строительства**  
(Степень готовности на момент передачи Участнику)

**1. Отделочные работы:**

- 1.1. потолки – перекрытия;
- 1.2. стены и перегородки – не оштукатурены;
- 1.3. окна –металлопластиковые.
- 1.4. входная дверь - стандартная металлическая;
- 1.5. внутренние двери – не устанавливаются;
- 1.6. полы – без стяжки.

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

- 2.1. водоснабжение – центральное, устанавливаются стояки с отводами, заглушками на них и счетчиками учета.
- 2.2. сантехоборудование – не устанавливается;
- 2.3. фекальная канализация – стояки с отводами. На отводах закреплены заглушки;
- 2.4. подводка канализационных труб к сан. приборам не осуществляется;
- 2.5. отопление – от индивидуальных газовых котлов с установкой счетчика газа и котла;
- 2.6. вентиляция – естественная через вытяжные каналы кухонь и санузлов.

**3. Электромонтажные работы и оборудование:**

- 3.1. устанавливаются поэтажные щиты с устройствами поквартирного учета (счетчиками) электроэнергии;
- 3.2. выполняется ввод электропроводки от поэтажного электрического щита в квартиру согласно проектной мощности;
- 3.3. электрическая разводка по квартире не выполняется;
- 3.4. разводка проводов слаботочных систем выполняется с вводом в квартиру без подключения к услугам. Разводка по квартире не осуществляется.

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**

**ООО «специализированный застройщик «Рента  
Инвест»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**График оплаты взносов долевого участия**

| Срок оплаты   | Сумма платежа, руб. РФ |
|---|------------------------|
| До ____:____:_____<br>Но не ранее<br>государственной<br>регистрации | _____                  |
| <b>Итого:</b>   | _____                  |

**Реквизиты для перечисления:**

**ООО «специализированный застройщик «Рента Инвест»**

Юр. адрес: 354065, Краснодарский край, г. Сочи,

ул. Гагарина, д. 23А

ИНН 2320225462 КПП 232001001

ОГРН 1142366013855

Банковские реквизиты:

р/с 40702810306300004991 в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону

к/с 30101810300000000999

БИК 046015999

В назначении платежа Участник указывает:

**«Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. НДС не облагается».**

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**

**ООО «специализированный застройщик «Рента  
Инвест»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)