

Договор участия в долевом строительстве № 1А-----ДУ

г. Сочи

“---” ----- 2017 г.

Акционерное общество «Универсал», ИНН 2320200972, ОГРН 1122366004860, в лице Колобовой Ольги Владимировны, 27 ноября 1981 года рождения, паспорт 03 05 №843995, выдан 14.06.2005 г. ОВД Адлерского р-на гор. Сочи Краснодарского края, зарегистрированная по адресу: Краснодарский край, гор. Сочи, ул. Садовая д.66 кв.69, действующая на основании доверенности №11 от 01.11.2016 г., именуемое в дальнейшем “Застройщик”, и

-----, участник долевого строительства, именуемая в дальнейшем «Участник», вместе именуемые “Стороны”, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом 1А многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Пластунская, 123а в Центральном районе города Сочи (далее Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Многоквартирный дом, обозначенный в п.1.1. настоящего Договора, строительство которого осуществляет Застройщик расположен по адресу: ул. Пластунская, 123а в Центральном районе города Сочи на земельном участке общей площадью 25800 кв. метров, с кадастровым номером 23:49:0205013:8.

1.3. Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	8
Общая площадь	40115,44
Материал наружных стен	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	А (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	8

1.4. Участник на момент подписания настоящего договора ознакомлен с документами, являющимися основанием для строительства и проектной декларацией на Многоквартирный дом, строительство которого осуществляется Застройщиком в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.5. Объектом долевого строительства является жилое помещение - Квартира:

№ ----- (проектный номер на поэтажном плане) общей площадью ---- кв.м., находящаяся на ---- этаже жилого дома 1А многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Пластунская, 123а в Центральном районе города Сочи, (далее по тексту «Квартиры»). План Квартиры приводится в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью Договора.

Квартира является частью Многоквартирного дома, и имеет следующие основные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	--
Общая проектная площадь, кв.м	---
Жилая проектная площадь, кв.м	--
Этаж	--
Подъезд/корпус/секция	--
Количество комнат	--
Площадь комнаты-1, кв. м	--
Площадь комнаты-2, кв. м	-
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	-
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	--
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	-
Площадь лоджии-1, кв. м	-
Площадь балкона-1, кв. м	-

По завершении строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Квартира подлежит правовому оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику.

1.5.1. Площадь помещений, составляющих части Квартиры заполняется только в отношении количества комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, имеющих в Квартире. При отсутствии соответствующих помещений в объекте долевого строительства по указанным позициям ставится « - ». При наличии дополнительных помещений перечень может быть дополнен.

1.5.2. Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Здания по внутреннему периметру стен жилого помещения (квартиры) 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, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

1.5.3. Указанные общая и жилая проектные площади и номер квартиры являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее - органы БТИ) технического плана и технического паспорта на Здание.

1.5.4. В случае, если общая площадь передаваемой Участнику Квартиры окажется больше, чем указано в пункте 1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить за дополнительную площадь из расчета цены квадратного метра общей площади квартиры на день заключения Договора. Если общая площадь квартиры окажется менее предусмотренной настоящим Договором, Застройщик обязан вернуть Участнику излишне уплаченные денежные средства. Разница площади менее 1 кв.м. при окончательных взаиморасчетах не учитывается, считается погрешностью при измерении.

1.6. поэтажный план Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему договору.

2. Правовое положение сторон

2.1. Правовой основой настоящего Договора является Гражданский кодекс РФ, ФЗ РФ от 30.12.2004 № 214 « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- получившей положительное заключение экспертизы проектной документацией на строительство Здания;
- разрешением на строительство Многоквартирного дома №RU 23309-2930 от 15 июля 2014 г.;
- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства;

2.3. Застройщик подтверждает, что разместил проектную декларацию в сети «Интернет» по адресу www.sochi123a.com с 15 июля 2014г. в соответствии с законодательством РФ.

2.4. Земельный участок площадью 25800 кв. метров с кадастровым номером 23:49:0205013:8, предоставленный для строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, находится у Застройщика в аренде с 25.08.2012 года на основании Договора аренды земельного участка №4900003266 от 12.10.2004 г., зарегистрированного в УФС 10.12.2004 г. за № 2301/50-57/2004-232, Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.06.2012 г., зарегистрированного в УФС 25.08.2012 г. за № 23-23-50/278/2012-059.

2.5. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

2.6. **Объект долевого строительства - Квартира и доля в праве на общее имущество** в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав Многоквартирного дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.7. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства (квартиры) Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства (квартиры) Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

2.8. **ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

СНиП - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

3. Обязанности и права сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязан:

3.1.1. Передать Квартиру Участнику не позднее «31» декабря 2018 года.

3.1.2. Осуществить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома уведомить Участника за 14 (четырнадцать) дней о дате приема Многоквартирного дома уведомлением в соответствии с п. 7.1. Договора.

3.1.4. Передать Участнику по акту приема-передачи Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

3.1.5. Гарантировать, что на момент заключения Договора Квартира свободна от имущественных обязательств третьих лиц и иных обременений.

3.1.6. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

3.2. По настоящему Договору Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Оплатить в порядке, установленном настоящим Договором Цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принять от Застройщика по акту приёма-передачи Квартиру, указанную в пункте 1.5. Договора. В случае обнаружения несоответствия Квартиры приложениям к Договору, Стороны составляют Акт о характере данных несоответствий с указанием сроков их устранения Застройщиком.

3.2.3. Обратиться в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания акта приема-передачи Сторонами с заявлением о регистрации права собственности на Квартиру в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и нести все расходы, связанные с этим.

3.2.4. Участник не вправе без письменного согласования с Застройщиком производить какие-либо работы, связанные с изменением планировки или оборудования Квартиры до государственной регистрации права собственности на нее.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре и подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику, составляет сумму в размере -----.

Цена Договора не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора не входят в Цену Договора и оплачиваются Сторонами отдельно.

4.2. Цена Договора включает вознаграждение Застройщика в сумме 50000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей, в т.ч. НДС 18% в сумме 7627,12 (семь тысяч шестьсот двадцать семь) рублей 12 копеек. Если в результате строительства (создании) Объекта долевого строительства образовалась итоговая экономия, то сумма экономии также является вознаграждением Застройщика.

4.3. Участник осуществляет оплату цены Договора в безналичном порядке путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре в соответствии с графиком внесения платежей, указанном в Приложении №2 к настоящему договору и являющемуся его неотъемлемой частью. Внесение платежей осуществляется не позднее даты, указанной в Приложении №2, с правом досрочной оплаты. Денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства для оплаты вознаграждения Застройщика, учитываются Застройщиком из первого поступившего платежа по Договору.

4.4. Обязательства Участника по оплате цены Договора исполняются в российских рублях.

4.5. Цена Договора может быть изменена путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5. Гарантийный срок и способ обеспечения застройщиком обязательств по договору

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, исчисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи и составляет 5 (пять) лет.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

5.4. Обязательства застройщика по Договору обеспечиваются способом страхования гражданской ответственности застройщика по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования "страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" правила страхования.

5.4.1. Застройщиком заключен Генеральный договор №ГОЗ-53-0695/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 19 октября 2015 года, действующий до 31 декабря 2018 года, по которому Участник (выгодоприобретатель) сохраняет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении срока, указанного в п. 3.1.1. Договора участия в долевом строительстве.

5.4.2. Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (регистрационный номер 3492), ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, Место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29.

5.4.3. Страховой полис № ГОЗ-53-0695/15/--- от «-----» ----- 2017 года.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, виновная сторона уплачивает другой стороне пеню.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.3. В случае невыполнения Участником полностью или частично своих обязательств, предусмотренных п. 4.3 настоящего договора, Участник уплачивает неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. При задержке внесения Участником платежей Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с ФЗ № 214 от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.5. При уклонении или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры в течении 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления об окончании

строительства и готовности объекта долевого строительства (Квартиры) для передачи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры.

6.6. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию путем двусторонних переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном законодательством РФ.

6.7. Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 6.2. Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 6.2. Участник вправе запросить, а Застройщик обязан предоставить информацию о причинах наступления таких обстоятельств в письменном виде, с приложением копий соответствующих документов.

7. Особые условия

7.1. Все уведомления по Договору направляются заказным письмом с описью вложения и уведомлением, либо вручаются под роспись лично или доверенному лицу.

7.2. Участник вправе по своему усмотрению привлечь к выполнению своих финансовых обязательств по настоящему Договору третьих лиц только уведомив Застройщика, данные обстоятельства не изменяют порядка, сроков и размера средств, подлежащих уплате со стороны Участника.

7.3. Днем оплаты по данному Договору является день поступления средств на расчетный счет Застройщика в соответствии с графиком внесения платежей (Приложение №2). При возврате денежных средств Участнику днем возврата является день поступления средств на расчетный счет Участника.

7.4. Права и обязанности Сторон, вытекающие из настоящего Договора, но не урегулированные в нем, а также дополнения и изменения к настоящему Договору определяются в дополнительных соглашениях, заключенных в рамках настоящего Договора или урегулируются согласно действующему Законодательству РФ.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, если Участником была произведена перепланировка Квартиры без согласования с Застройщиком, Участник обязуется за свой счет привести внутреннюю планировку Квартиры в первоначальное состояние согласно проекта и настоящего Договора, либо оплатить Застройщику полную стоимость работ по восстановлению первоначального состояния.

7.6. Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Квартиры и Многоквартирного дома в целом, возникшие в результате замены Участником установленного оборудования и изменений Участником в процессе эксплуатации Квартиры их проектных характеристик, существующих на момент выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.7. В случае осуществления Участником самовольной перепланировки, Застройщик не несет ответственности за предоставление надлежащих документов в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимость, необходимых для регистрации права собственности.

7.8. Риск случайной гибели и повреждения Квартиры считается перешедшим на Участника с момента подписания акта приема-передачи.

7.9. В случае выхода распоряжения уполномоченных государственных (муниципальных) органов об изменении условий или сроков строительства и разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, срок окончания строительства Многоквартирного дома может быть изменен и соответственно, срок передачи Квартиры Участнику (п. 1.1. Договора) без наступления ответственности Застройщика.

7.10. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик обязан направить Участнику соответствующую

информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Участнику Квартиры осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

7.11. Стороны обязуются информировать обо всех изменениях, вносимых в п.п. 10.1., 10.2. Договора в течение 5 (пяти) дней с момента наступления указанных изменений, а также информировать о временном местонахождении и контактных телефонах в случае убытия на срок более чем 3 (три) дня.

7.12. Все пени и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, начисляются и взыскиваются до подписания акта приема-передачи.

7.13. При осуществлении приема-передачи Квартиры, стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, ее соответствие проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом в установленном порядке.

8. Форс-мажор

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникающих после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера (форс-мажор). К таким событиям относятся: наводнения, пожар, землетрясения, взрыв, шторм и иные явления природы, а также война или военные действия, забастовка в отрасли или регионе, принятие органом государственной или муниципальной власти решения, повлекшего за собой невозможность выполнения настоящего Договора, и иные события, возникшие во время действия настоящего договора, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

8.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 8.1 обстоятельств, Сторона по настоящему Договору, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна немедленно известить другую сторону.

8.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет увеличение срока исполнения Договора не менее чем на период их действия.

8.4. В случае продления форс-мажорных обстоятельств более 6 (шести) месяцев Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон. Убытки при этом не возмещаются.

9. Срок действия договора.

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

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в иных случаях, указанных в Договоре.

9.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых:

- 1 экземпляр Застройщику;
- 1 экземпляр Участнику долевого строительства;
- 1 экземпляр в РОСРЕЕСТР.

10.Юридические адреса и реквизиты сторон

10.1. Участник:

10.2. Застройщик:

АО «Универсал»

Юридический адрес: 14400,Московская область, г. Электросталь, проспект Ленина, дом 20,кв.16

Адрес филиала в г. Сочи: 354003, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская, 123 а

Телефон: (862) 264-64-52

ИНН 2320200972, КПП 503601001

ОГРН 1122366004860,

Расчетный счет № 40702810102300003590 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва,

к/с 30101810200000000593,

БИК 044525593.

Код ОКПО 37129295

Приложения

Приложение №1-План квартиры;

Приложение №2-График внесения платежей;

Приложение №3- Отделочные работы и оборудование помещений квартиры.

Подписи сторон:

Участник _____/-----./

Застройщик _____/Колобова О.В./

**План жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого
строительства**

На этаже:

Участник долевого

строительства / _____ / _____ / _____

Застройщик / _____ / _____ / _____

План квартиры №----

Участник долевого

строительства / _____ / _____ / _____

Застройщик / _____ / _____ / _____

График внесения платежей:

№ п/п	Сумма, руб.	Дата Внесения платежа	Отметка о получении
1	---	-----	

Цена за 1 квадратный метр общей площади ----- рублей.

Цена договора, подлежащая к оплате -----рублей.

Реквизиты сторон:

Участник

Участник _____/-----/

Застройщик:

АО «Универсал»

Юридический адрес: 14400, Московская область, г. Электросталь, проспект Ленина, дом 20, кв. 16

Телефон: (862) 264-64-52

ИНН 2320200972, КПП 503601001

ОГРН 1122366004860,

Расчетный счет № 40702810102300003590 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва,

к/с 30101810200000000593,

БИК 044525593.

Код ОКПО 37129295

Застройщик _____/Колобова О.В./

М.П.

Отделочные работы и оборудование помещений квартиры № -----

I. Поверхности квартиры и их конструктив:

1. Стены – монолитный бетон.
2. Перегородки санузла – газобетонный блок.
3. Отделка отсутствует.
4. Полы – монолитное перекрытие без отделки.

II. Инженерные сети:

Электроснабжение: квартирный электрический щиток, приборы учета электроэнергии в этажных щитах.

1. Канализация, холодное и горячее водоснабжение: стояки общего пользования с установкой приборов учета (ГВ и ХВ) и заглушек.
2. Теплоснабжение: от индивидуальной точки учета, установленной в месте общего пользования (этажный коридор), с разводкой и установкой приборов отопления.
3. Датчики АУПС (автоматической установки пожарной сигнализации).
4. Слаботочные сети (радио, IP-телевидение, IP-телефония, Интернет): точки подключения в квартире.

Подписи сторон:

Участник _____/-----/

Застройщик _____/Колобова О.В./