

ДОГОВОР № КР-1-*-2018**
участия в долевом строительстве

г. Ялта

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта» (место нахождения: Республика Крым, город Ялта, ул. Пушкинская, дом 17, комн. 4-2-3, ОГРН 1149102074220, ИНН 9106001970), в лице **Генерального директора Толстова Алексея Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ (ФИО), пол: *****, дата рождения: "___" _____ г., место рождения: *****, Паспорт РФ *****, выдан *****, дата выдачи: "___" _____ г., код подразделения ***-**, зарегистрированный (ая) по адресу: *****, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить/произвести реконструкцию объекта незавершенного строительства дома творчества в **Многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, д. 4, I этап строительства** (далее – «**Многофункциональный гостиничный комплекс**»), общей площадью 14 881,7 кв.м., (четырнадцать тысяч восемьсот восемьдесят одна целая семь десятых) кв.м., на земельном участке, указанном в п.1.3, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию I – го этапа строительства Многофункционального гостиничного комплекса передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию I – го этапа строительства Многофункционального гостиничного комплекса:

- Тип Многофункционального гостиничного комплекса: индивидуальный проект;
- Вид строительства: реконструкция;
- Этап: I;
- Этажность здания: 18, в том числе 2 цокольных этажа;
- Площадь застройки здания: 0,2054 га;
- Общая площадь здания: 43 774,00 кв.м.;
- Строительный объем, всего: 64 390,00 куб.м.;
- в т.ч.: - подземной части (ниже 0.000): 5 380,00 куб.м.;
- Общая площадь Многофункционального гостиничного комплекса, всего: 14 881,7 кв.м.;
- Общая площадь паркинга: 2 478,7 кв.м.;
- Строительный объем паркинга: 8 872,00 куб.м.;
- Общее количество Помещений: 307, в т.ч.: апартаментов – 237, паркомест – 70.
- Несущие конструкции – монолитный железобетонный каркас;
- Материал наружных стен и каркаса объекта: согласно проекта;
- Класс энергоэффективности – В+;
- Вид разрешенного использования земельного участка – гостиничное обслуживание;
- Функциональное назначение – жилые помещения для временного проживания, офисные помещения, подземная стоянка, помещение общественного питания.
- Сейсмостойкость – 8 баллов.
- Остекление балконов и лоджий – согласно проекта.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства/реконструкции объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункционального гостиничного комплекса являются:

- Декларация о начале строительных работ «Реконструкция объекта незавершенного строительства дома творчества в многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, д. 4», I этап строительства, выданная Службой государственного строительного надзора Республики Крым, регистрационный номер РК08316010085 от 20 октября 2016 г.;

- Договор аренды земельного участка площадью 51 084 кв. м. с кадастровым номером 90:15:010107:280, от 20 февраля 2016 года, заключенного между ООО «Союз-Алушта» и Администрацией города Алушты Республики Крым, зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 01 марта 2018 г., регистрационный номер 90-90/016-90/001/999/2016-1219/1.

1.4. Проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на официальном сайте <http://crimea-residence.ru/>

1.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (далее – Объект долевого строительства):

этап строительства и ввода в эксплуатацию - I;

секция – __;

этаж – __;

номер на площадке – «__»;

строительный номер – __;

количество комнат – «__»;

общая строительная площадь: – **, ** кв. метров (далее – Площадь Квартiry);

площадь комнат – «, **»;**

площадь помещений вспомогательного использования «Кухня-ниша» – «*, **»

площадь помещений вспомогательного использования «Санитарный узел» – «*, **»

площадь помещений вспомогательного использования «Холл» – «*, **»

площадь помещений вспомогательного использования «Балкон» – «*, **»

Состав общего имущества Многофункционального гостиничного комплекса определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане Многофункционального гостиничного комплекса, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площади Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации. Изменение площади Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, менее чем на 1% не влечет за собой перерасчета Цены Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора. При изменении площади Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, более чем на 1% производится перерасчет Цены Договора, в соответствии с пунктами 5.6., 5.7., 7.1.11, 7.1.12, 7.3.5, 7.3.6. настоящего Договора.

Площадь Объекта долевого строительства, включает в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать Техническим регламентам, утвержденной проектной документации и содержанию Приложения № 1 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

Отделочные работы по Объекту долевого строительства, не поименованные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также установка сантехнического и иного оборудования не входят в цену настоящего Договора, и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса в эксплуатацию – **I квартал 2021 года.**

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок до **1 сентября 2021 года**, но не ранее ввода I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса в эксплуатацию, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и направить его Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и наступление обязанности по содержанию Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня направления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. На момент подписания настоящего Договора его Цена определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства до проведения его обмеров органами БТИ и составляет ******* (*****) рублей 00 копеек (НДС не облагается), из расчета пятьдесят ***** (*****) рублей ** копейки за один квадратный метр.**

5.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.5.1. Договора, производится на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору № КР-1-***-2018 участия в долевом строительстве от «__» _____ 2018 года. НДС не облагается».

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства составляет **** ** (* ***) (*****) рубль ** копейки**, и включает затраты Застройщика в сумме ****** (* ***) рубль ** копейки** на строительство/ реконструкцию объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункциональный гостиничный комплекс (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на оформление права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Многофункционального гостиничного комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек, которые включают, в том числе: расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончании их строительства органам местного самоуправления, расходы на содержание службы Застройщика, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство.

Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства/ реконструкцию объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункциональный гостиничный комплекс возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие после завершения I – го этапа строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Многофункционального гостиничного комплекса, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

5.6. В случае, если площадь Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ превысит площадь, установленную настоящим Договором более чем на 1%, Участник долевого строительства производит доплату, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора, и дополнительно предоставленной площади, в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, подписанным Сторонами.

5.7. В случае, если площадь Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ окажется меньше площади, установленной настоящим Договором более чем на 1%, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора и излишне оплаченной площади, в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, подписанным Сторонами.

5.8. В случае, если площадь Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых по результатам обмеров БТИ увеличится или уменьшится по сравнению с площадью, установленной настоящим Договором, менее, чем на 1% перерасчет Цены Договора и доплата/возврат денежных средств не производятся.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного на I – м этапе Многофункционального гостиничного комплекса и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня сдачи I – го этапа строительства Многофункционального гостиничного комплекса в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в срок, построить/создать/ произвести реконструкцию объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункциональный гостиничный комплекс (I этап) в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства/ реконструкции объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункциональный гостиничный комплекс (I этап).

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства/ реконструкции объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункциональный гостиничный комплекс (I этап).

7.1.5. После получения разрешения на ввод I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства I –го этапа Многофункционального гостиничного комплекса.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства I –го этапа Многофункционального гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию I –го этапа Многофункционального гостиничного комплекса (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

7.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате цены Договора.

7.1.11. При изменении площади Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, передаваемого Участнику долевого строительства, по данным обмеров БТИ более, чем на 1% от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, оформить и направить на подпись Участнику долевого строительства дополнительное соглашение об уточнении цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора, и фактической площади Объекта долевого строительства. Застройщик направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение заказным письмом в срок не позднее 15 рабочих дней со дня изготовления и передачи Застройщику органами БТИ экспликаций Многоквартирного дома, завершеного строительством.

7.1.12. В случае уменьшения по результатам проведения обмеров Многоквартирного дома органами БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, размера Общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1%, определенной в п. 2.1. настоящего Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные им денежные средства в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.7. настоящего Договора.

7.1.13. В соответствии с положениями ст. 3 Закона № 214-ФЗ Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства") до государственной регистрации Договора.

7.1.14. При увеличении Цены настоящего Договора Застройщик обязуется уплатить отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства/ реконструкции объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункциональный гостиничный комплекс.

7.2.2. Внести в I –ый этап Многофункционального гостиничного комплекса и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства I –го этапа Многофункционального гостиничного комплекса, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию.

7.3.4. Со дня подписания Передаточного акта Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию в объеме своей доли, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многофункционального гостиничного комплекса, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по охране Многофункционального гостиничного комплекса, вывозу мусора и т.п. в соответствии с утвержденным регламентом.

В день подписания Передаточного акта заключить договор со специализированной организацией, определенной Застройщиком, на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многофункционального гостиничного комплекса.

7.3.5. В случае изменения площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным обмеров БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, более, чем на 1% от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, в

срок не позднее 7 рабочих дней с даты получения от Застройщика подписать дополнительное соглашение об уточнении цены Договора и передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации дополнительного соглашения в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

В случае неполучения Участником долевого строительства дополнительного соглашения по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или уклонении Участника долевого строительства от получения дополнительного соглашения, дополнительное соглашение считается полученным Участником долевого строительства по истечении 7 календарных дней с даты направления его Застройщиком заказным письмом, хотя бы адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.3.6. В случае увеличения по результатам проведения обмеров I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса органами БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, размера Общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1%, внести дополнительные денежные средства в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.6. настоящего Договора.

7.3.7. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

7.3.8. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.9. За свой счет осуществить действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между уполномоченной Застройщиком организацией и Участником долевого строительства.

7.3.10. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

7.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с согласия Застройщика.

7.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта»

298635, Республика Крым, город Ялта, ул. Пушкинская, дом 17, комн. 4-2-3

т. +7 (978) 745-83-09

E-mail: aleksey_tolstow@mail.ru

Участник долевого строительства :

ФИО

Адрес:

Контакты:

E-mail:

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

9.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге принадлежащий Застройщику Земельный участок и строящийся на нем Многофункционального гостиничного комплекса.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение исходного земельного участка, указанного в п.1.3. Договора и возникает залог образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многофункционального гостиничного комплекса.

9.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

9.5. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса, в котором находится Объект долевого строительства.

9.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии

Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

9.7. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий пп. 7.3.1-7.3.11. настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненный вследствие его бездействия ущерб, а также расходов по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе расходов на техническое обслуживание и ремонт Многофункционального гостиничного комплекса, коммунальные и дополнительные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора, а также в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства, при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10% от Цены настоящего Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если Соглашением Сторон не будет определен иной срок.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и

проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания;

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления I – го этапа строительства Многофункционального гостиничного комплекса, в состав которого 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;

- существенного изменения проектной документации строящегося I – го этапа Многофункционального гостиничного комплекса, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, более чем на 10 % от Общей строительной площади Объекта долевого строительства;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 11.4 и 11.5 основаниям Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора или очередного платежа Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, или если он систематически нарушает сроки внесения платежей, то есть более, чем три раза в течение 12 месяцев;

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, с учетом положений п. 10.5. настоящего Договора.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения настоящего Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников настоящего Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение настоящего Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2 (двух)-месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения настоящего Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения настоящего Договора или о его прекращении, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд в установленном Законом порядке.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.2. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает уполномоченная Застройщиком организация в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

14.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

14.5. Застройщик обязуется своевременно уведомить Участника долевого строительства об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а Участник долевого строительства Застройщика – об изменении своих паспортных данных, места регистрации, фактического места жительства.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу (адресам) более не находился (не проживал).

14.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта»

Юридический адрес: 298635, Республика Крым, город Ялта, ул. Пушкинская, дом 17, комн. 4-2-3

Почтовый адрес: 298635, Республика Крым, город Ялта, ул. Пушкинская, дом 17, комн. 4-2-3

ИНН – 9106001970, КПП – 910301001

ОГРН - 1149102074220,

Р\с 40702810740080104171 в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ

КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (ПАО) ОО №8

К/с 30101810335100000607, БИК 043510607

Генеральный директор

_____ /Толстов А.С./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Реквизиты

_____ /ФИО/

**Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства,
а также в Многофункциональном гостиничном комплексе (I этап) в целом:**

Потолки – бетонные;

Стены несущие – не оштукатурены и не огрунтованы;

Межкомнатные перегородки – не выполняются;

Окна – пластиковые с 2-х камерными стеклопакетами без подоконной доски;

Встроенные шкафы, антресоли, подстоля – не выполняются;

Остекление балкона – согласно проекта;

Двери внутри Квартиры – не устанавливаются;

Полы — выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

Сантехническое оборудование квартир:

Холодное и горячее водоснабжение

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки и унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками.

Сантехническое оборудование (ванны, унитазы, умывальники, мойки) не устанавливаются.

Фекальная канализация

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

Противопожарный водопровод

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования.

Система отопления

Выполняется 100% в объеме проекта.

Для сдачи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется промывка и опрессовка.

Электротехническое оборудование и слаботочные системы помещений:

Электромонтажные работы

Выполняется установка на входе в помещение электрораспределительного щитка. Электрические плиты, электросчетчики не поставляются и не устанавливаются.

Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС)

Выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в помещение.

Пожарная система ППА и ДУ

Выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются.

Лифты

Монтаж и наладка лифтового оборудования выполняется в полном объеме.

Устройство встроенной мебели и антресолей не осуществляется.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/ Толстов А.С./

_____/ФИО./

Приложение № 2

к Договору № КР-1-***- 2018
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2018 года

*Позтажний план Объекта долевого строительства, расположенного
на ** этаже Многофункционального гостиничного комплекса (I этап)*

