

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ялта

«___» ___ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЯЛТА 178», зарегистрировано «08» июля 2015г. Инспекцией Федеральной налоговой службы г. Симферополю за основным государственным регистрационным номером 1159102106866, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица от «10» июля 2015 года серии 91 №000081803, ИНН 9103074931, КПП 910301001, адрес места нахождения: 298650, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, шоссе Южнобережное, дом 1Д, оф. 3, в лице Директора Рамазанова Ибрагима Бадукаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

гр.РФ _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины.

1.1. «Застройщик» – юридическое лицо, указанное в преамбуле настоящего договора, имеющее на праве аренды земельный участок, указанный ст. 2.2. настоящего договора и привлекающее денежные средства Дольщиков в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке среднеэтажного многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. «Среднеэтажный многоквартирный дом» – строящийся (создаваемый) среднеэтажный многоквартирный, одноподъездный, 7-ми этажный жилой дом, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Аверкина, напротив № 5.

1.3. «Объект долевого строительства» (далее – «Объект») – жилое помещение/жилые помещения и общее имущество в среднеэтажном многоквартирном доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию среднеэтажного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика. По результатам ввода дома в эксплуатацию Объект долевого строительства именуется – квартира.

1.4. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером: 90:25:010112:80, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для среднеэтажной застройки, общей площадью 430 кв.м, адрес: Россия, Республика Крым, город Ялта, улица Аверкина, напротив дома № 5

1.5. «Дольщик» – юридическое лицо, или гражданин Российской Федерации или нерезидент, являющийся участником долевого строительства, вносящий Застройщику денежные средства для строительства среднеэтажного многоквартирного дома на условиях настоящего договора.

1.6. «Проектная декларация» - информация содержит в себе сведения о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика www.yalta178.ru.

1.7. «Цена договора» – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику в рамках настоящего договора. По настоящему договору цена договора (цена Объекта долевого строительства) определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая составляет 20% от цены Договора.

1.8. «Декларация о начале строительных работ» – документ, удостоверяющий выполнение строительства среднеэтажного многоквартирного дома в полном объеме и надлежащем качестве в соответствии с декларацией о начале строительных работ.

1.9. «Передаточный акт» – подписанный Сторонами документ или в случае, предусмотренном настоящим договором, документ, подписанный Застройщиком в одностороннем порядке, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Дольщиком Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

1.10. «Общая площадь жилых помещений» - состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения Дольщиком и/или членами его семьи, а так же совместно проживающими лицами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.11. «Общая площадь Объекта долевого строительства с учетом неотапливаемых помещений» - состоит из суммы площадей всех частей помещения.

1.12. «Неотапливаемые помещения» - балконы, лоджии, террасы, веранды.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить/создать среднеэтажный многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию среднеэтажного многоквартирного дома передать Объект долевого строительства (квартиру) Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную цену договора, а так же принять на условиях настоящего договора Объект долевого строительства (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию среднеэтажного многоквартирного дома.

2.2. Строительство среднеэтажного многоквартирного дома осуществляется на участке, расположенном по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Аверкина, напротив дома № 5 принадлежащем на праве аренды Застройщику на Договора аренды земельного участка от «01» августа 2015г. (о чем Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2015 г. сделана запись регистрации № 90-90/016-70/021/708/2015-3485), с кадастровым номером 90:25:010112:80, категорией земли: населенных пунктов с видом разрешенного использования: для среднеэтажной застройки, общей площадью 430 (четыреста тридцать) квадратных метров.

2.2.1. Среднеэтажный многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

- общая площадь среднеэтажного многоквартирного дома – 1518,8 кв.м.;
- материал наружных стен среднеэтажного многоквартирного дома – заполнение газобетон;
- материал поэтажных перекрытий среднеэтажного многоквартирного дома - монолитные перекрытия;
- класс энергоэффективности среднеэтажного многоквартирного дома – С;
- класс сейсмостойкости среднеэтажного многоквартирного дома - 8 баллов.

2.3. В соответствии с настоящим договором передаче Дольщику в собственность подлежат следующие Объекты долевого строительства: **квартира № __**, расположенная в среднеэтажном многоквартирном жилом доме по адресу: **Республика Крым, г. Ялта, ул. Аверкина, напротив дома №5, назначение: жилое, количество жилых комнат: _ комната**, на __ этаже 7-ми этажного многоквартирного дома со следующими характеристиками:

общей площадью с учетом неотапливаемых помещений (летних помещений) — __ кв.м,

общей площадью жилых помещений — __ кв.м,

общей площадью неотапливаемых помещений (летних помещений) — __ кв.м

общей площади нежилых помещений (уборная) – ____ кв.м.

строительный номер № __

План расположения Объекта на _ этаже среднеэтажного многоквартирного дома указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Дольщик уведомлен, что по результатам ввода в эксплуатацию среднеэтажного многоквартирного дома, указанный в настоящем договоре адрес может быть изменен.

2.5. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего договора Объект долевого строительства не продан, не заложен, правами третьих лиц не обременен, в споре или под арестом не состоит.

2.6. Дольщик приобретает Объект долевого строительства в личных не коммерческих целях, для дальнейшего проживания в нем Дольщика и членов его семьи, а так же иных лиц, которых допустит сам Дольщик.

3. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

3.1. Срок ввода Застройщиком среднеэтажного многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее «30» декабря 2016 года.

3.2. Срок начала передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику не позднее «30» января 2017 года

Стороны договорились, что в случае увеличения сроков, указанных в ст. 3.1. и ст. 3.2. настоящего договора, не позднее чем за 2 (два) месяца до срока, указанного в ст. 3.1 настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику уведомление о продлении сроков, при этом уведомление направляется в порядке, указанном в ст. 3.4. настоящего договора, и считается принятым Дольщиком по условиям ст. 3.4. настоящего договора. В случае, если в течение 20 (двадцати) календарных дней Дольщик не ответил отказом в изменении сроков настоящего договора, такое изменение считается принятым и срок сторонами согласованным и измененным. В случае изменения сторонами сроков, указанных в ст. 3.1. и ст. 3.2. Договора, срок обязательной явки Дольщика, указанный в ст. 3.4. настоящего договора пролонгируется на то количество дней, на которое были изменены сроки, указанные в ст. 3.1. и ст. 3.2. настоящего договора, при этом каждый измененный день считается календарным и увеличивается календарным способом.

3.3. Передача Объекта Дольщику осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

3.4. Застройщик не позднее «30» декабря 2016г. публикует на своем сайте www.yalta178.ru и направляет Дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности передать объект долевого строительства с указанием дат передачи Объекта строительства. В свою очередь Дольщик с даты начала передачи Объекта долевого строительства указанной в сообщении обязан принять в течение 1 (одного) месяца Объект долевого строительства.

При этом сообщение публикуется на сайте www.yalta178.ru и направляется Дольщику по адресу, указанному в параграфе 15 настоящего договора, а так же посредством электронной почты и смс уведомления. В случае изменения контактов Дольщика, указанных в параграфе 15 настоящего договора - Дольщик обязан письменно уведомить и получить ответ о принятии этого уведомления Застройщиком. Уведомление должно быть получено Застройщиком не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента изменения Дольщиком адреса. В случае не предоставления указанного уведомления Застройщику в срок все письма, направленные в адрес Дольщика, будут считаться направленным и надлежащим образом и полученными Дольщиком. Дольщик обязан не реже одного раза в неделю проверять на наличие необходимых уведомлений электронную почту, смс уведомления и сайт Застройщика, указанные в настоящем договоре. Несвоевременная проверка Дольщиком электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Дольщика.

В случае, если сообщение Дольщиком не получено, то «30» декабря 2016 г. в течение рабочего дня с 10:00 до 17:00 он обязан явиться в офис Застройщика, расположенный по адресу: 298650, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, шоссе Южнобережное, дом 1Д, оф. 3, или по иному, указанному Застройщиком адресу и приступить к приемке Объекта долевого строительства.

3.5. Дольщик обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика и подписать передаточный акт в течение 1 (одного) месяца со срока начала передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего договора, а в случае изменения такого срока, с даты начала приемки Объекта долевого строительства, указанной в сообщении о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Застройщиком передать объект долевого строительства и на сайте Застройщика.

3.6. Застройщик по истечении срока принятия Объекта долевого строительства указанного в ст. 3.5. настоящего договора вправе составить односторонний передаточный акт. Объект долевого строительства по передаточному акту, подписанному Застройщиком в одностороннем порядке, считается принятым Дольщиком со дня составления такого акта.

3.7. С момента подписания передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта Дольщик становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства (несет риск случайной гибели или случайного повреждения) и приобретает обязательства по оплате всех издержек, связанных с обслуживанием и охраной Объекта.

3.8. Застройщик вправе досрочно, то есть ранее срока, указанного в ст. 3.1. и ст. 3.2. настоящего договора, исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства

Дольщику. При этом сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче может направляться посредством почтового отправления, электронной почты, смс уведомления, по адресам, указанным в параграфе 15 настоящего договора, а так же публикуется на сайте www.yalta178.ru. Дольщик обязан явиться в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика и приступить к приемке Объекта строительства, при этом Дольщик обязан принять объект строительства и подписать передаточный акт в течение 1 (одного) месяца с момента получения указанного в настоящей статье сообщения. В случае неявки на приемку Объекта долевого строительства и не принятии Объекта долевого строительства Дольщиком по истечении указанного в уведомлении и настоящей статье срока принятия, Застройщиком составляется односторонний передаточный акт, в соответствии со ст. 3.6. настоящего договора. При этом Застройщик не несет ответственность за работу электронной почты, операторов сотовой связи при наличии доказательств опправки соответствующих уведомлений Дольщику.

3.9. Право на получение и оформление квартиры в собственность возникает у Дольщика с момента полного исполнения им денежных обязательств по оплате цены договора.

3.10. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств Застройщик имеет право приостановить передачу Объекта долевого строительства Дольщику вплоть до полного исполнения последним своих обязательств по настоящему договору. За просрочку исполнения обязательства по приемке Объекта долевого строительства Дольщик обязан выплатить Застройщику неустойку в размере 0,2% от цены договора за каждый день просрочки, а так же погасить все издержки и убытки Застройщика, возникшие вследствие такого неисполнения.

4. Цена Договора.

4.1. Определение цены договора содержится в ст. 1.7 настоящего договора.

Цена договора составляет ____ (____) рублей 00 коп.

Указанная цена рассчитана из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства помноженного на общую площадь Объекта долевого строительства с учетом летних помещений, которая составляет ____ (____) рублей 00 коп.

4.2. Цена договора подлежит изменению в безусловном порядке при наступлении следующего случая:

- корректировки общей площади Объекта долевого строительства с учетом неотопливаемых помещений в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Застройщик отправляет Дольщику уведомление об изменении цены договора, при этом сообщение направляется Дольщику по адресу, указанному в параграфе 15 настоящего договора. В случае изменения адреса, указанного в параграфе 15 настоящего договора Дольщик обязан письменно уведомить и получить ответ о принятии этого уведомления Застройщиком. Уведомление об изменении адреса должно быть получено Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента изменения Дольщиком адреса. В случае не предоставления указанного уведомления Застройщику в срок все письма, направленные в адрес Дольщика будут считаться направленным надлежащим образом и полученными Дольщиком. Датой изменения цены договора считается дата получения уведомления об изменении цены договора Дольщиком.

4.3. После обмера БТИ Стороны производят окончательные взаиморасчеты, основываясь на данных, указанных в документах технической инвентаризации.

4.4. Если по результатам обмеров БТИ площадь квартиры окажется больше площади, указанной в ст. 2.5. настоящего договора, то Дольщик обязан внести Застройщику доплату, исходя из расчетной цены одного квадратного метра, указанной в ст. 4.1. настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Застройщика, в том числе направленного Дольщику посредством почтового отправления. При этом Дольщик обязан не реже одного раза в неделю проверять электронную почту и просматривать смс уведомления. По истечению 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Дольщику требования о доплате почтовым отправлением, по электронной почте и смс уведомлением такое требование считается полученным Дольщиком. Несвоевременная проверка Дольщиком места хранения почтовой корреспонденции, электронной почты и смс уведомлений не может служить основанием для освобождения его от ответственности за нарушение сроков доплаты по настоящему договору. В случае несвоевременной оплаты Дольщиком Застройщику, указанной в настоящей ст. доплаты,

Дольщик обязан оплатить Застройщику пеню за просрочку настоящего обязательства в размере 0,5% от суммы доплаты за каждый день просрочки.

4.5. Если по результатам обмеров БТИ общая площадь квартиры с учетом нежилых помещений окажется меньше общей площади с учетом нежилых помещений, указанной в ст. 2.5. настоящего договора, то денежные средства излишне уплаченные Дольщиком Застройщику подлежат возврату из расчета стоимости за квадратный метр, указанной в пункте 4.1 настоящего договора.

4.6. В случае изменений в законодательстве РФ, повлекших за собой прекращение деятельности БТИ или утрату указанным органом права на проведение технической инвентаризации среднеэтажного многоквартирного дома, характеристики и площади квартиры будут уточняться компетентными органами или организациями, выбранными Застройщиком. Произведенные согласно настоящему пункту обмеры среднеэтажного многоквартирного дома и/или объекта долевого строительства (квартиры), будут иметь тоже значение, что и обмеры БТИ.

4.7. В цену договора не входят следующие платежи и расходы:

4.7.1. Расходы на государственную регистрацию настоящего договора;

4.7.2. Расходы на оплату услуг Государственного органа технической инвентаризации по обмеру и паспортизации среднеэтажного многоквартирного дома или иного органа, в соответствии со ст. 4.6. настоящего договора;

4.7.3. Расходы на государственную регистрацию прав Дольщика на Объект долевого строительства (квартиру);

Указанные в настоящей статье расходы несет Дольщик и оплачивает их самостоятельно.

5. Срок и порядок платежей.

5.1. Уплата Дольщиком цены договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, по реквизитам, указанным в параграфе 15 настоящего договора или иным путем, согласованным в письменном виде с Застройщиком, не противоречащим законодательству РФ.

5.2. Дольщик выплачивает Застройщику цену договора в сумме ____ (____) рублей **00 коп.** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора.

5.3. Датой исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены договора является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. В случае не оплаты Дольщиком цены договора в сроки, указанные в ст.5.2. настоящего договора Застройщик имеет право по своему выбору расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, взыскав сумму убытков, возникших в результате такой неоплаты или взыскать пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора, за каждый день просрочки.

5.5. 80% денежных средств из цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, направляется на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и 20% денежных средств из цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, направляется на оплату услуг Застройщика.

6. Права и обязанности Сторон.

6.1. Застройщик имеет право:

6.1.1. Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства;

6.1.2. Приостановить любыми возможными способами регистрацию права собственности на объект долевого строительства, в случае неисполнения Дольщиком своих обязанностей по оплате цены договора или доплат, предусмотренных настоящим договором;

6.1.3. Приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до полной уплаты Дольщиком цены договора;

6.1.4. Расходовать денежные средства, полученные в рамках исполнения настоящего договора на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату своих услуг;

6.1.5. Привлекать третьих лиц для исполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору;

6.1.6. Увеличить цену договора в безусловном порядке, в соответствии и случаях предусмотренных ст. 4.2. настоящего договора;

6.1.7. Продлить сроки исполнения настоящего договора в порядке и на условиях настоящего договора;

6.1.8. Совершать иные действия предусмотренные настоящим договором и законодательством РФ.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства среднеэтажного многоквартирного дома, указанного в параграфе 2 настоящего договора, в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном законом порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию;

6.2.2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию в объеме и порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

6.2.3. Передать Дольщику Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

6.2.4. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора;

6.2.5. Провести взаиморасчеты с Дольщиком по результатам обмеров Объекта Государственным органом технической инвентаризации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором;

6.2.6. В сроки, установленные законодательством Российской Федерации своевременно публиковать изменение сведений о проекте строительства и о Застройщике (в том числе об адресе и банковских реквизитах) в проектной декларации, размещенный на интернет-сайте Застройщика: www.yalta178.ru;

6.2.7. Уведомить Дольщика о поступлении денежных средств на расчетный счет путем отправки по электронной почте сообщения в течение 3 (трех) рабочих дней.

6.2.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. Дольщик имеет право:

6.3.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства, о ходе строительства в объеме, установленном законодательством Российской Федерации;

6.3.2. Досрочно исполнять обязательства, предусмотренные параграфами 4 и 5 настоящего договора, при этом Дольщик не вправе требовать досрочного исполнения обязательств Застройщиком;

6.3.3. Осуществлять все права предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

6.4. Дольщик обязан:

6.4.1. Уплатить цену договора в объеме, порядке и в сроки, установленные настоящим договором;

6.4.2. Провести взаиморасчеты с Застройщиком, по результатам обмеров Объекта Государственным органом технической инвентаризации в порядке, предусмотренном настоящим договором и оплатить расходы по паспортизации среднеэтажного многоквартирного дома, соразмерно приобретаемому Объекту долевого строительства не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента направления уведомления о готовности к передаче Объекта долевого строительства;

6.4.3. Принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт в порядке, сроке и на условиях параграфа 3 настоящего договора;

6.4.4. Совершить все необходимые действия по регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего договора;

6.4.5. В случае изменения своих паспортных данных, адреса регистрации и/или места постоянного фактического проживания, адреса для отправки корреспонденции, электронного адреса, мобильного или иного контактного телефона, Дольщик обязан письменно уведомить о таких изменениях в течение 10 (десяти) календарных дней об этих изменениях Застройщика. В случае не предоставления указанного уведомления Застройщику в срок все письма, направленные

в адрес Дольщика будут считаться направленным надлежащим образом и полученными Дольщиком;

6.4.6. Не реже одного раза в неделю проверять на наличие уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика свою электронную почту, смс уведомления и сайт Застройщика, указанные в параграфе 15 настоящего договора. Несвоевременная проверка Дольщиком электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Дольщика. Дольщик несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящей статьей и ст. 6.4.5. настоящего договора;

6.4.7. В случаях, установленных договором досрочно исполнять свои обязательства;

6.4.8. В случае досрочной передачи Застройщиком Объекта долевого строительства исполнить свое обязательство по полной оплате цены договора;

6.4.9. Дольщик обязуется выполнять все требования, установленные государственными органами и органами местного самоуправления, по вопросам заселения среднеэтажного многоквартирного дома и взаимоотношений с организациями, осуществляющими постоянное и временное управление, техническое обслуживание и охрану среднеэтажного многоквартирного дома и придомовой территории;

6.4.10. С момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием квартиры и доли в общем имуществе среднеэтажного многоквартирного дома и придомовой территории и иные услуги по содержанию квартиры и среднеэтажного многоквартирного дома.

В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Дольщиком до момента регистрации перехода права собственности Дольщика на квартиру оплату, предусмотренную абзацем первым настоящей статьи осуществлял Застройщик, то Дольщик обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости соответствующей компенсации, при этом такое уведомление направляется и считается полученным Дольщиком по условиям ст.13.4. и ст. 13.5. настоящего договора.

6.4.11. До момента оформления прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства, не вправе без согласия Застройщика проводить в Объекте долевого строительства, а так же в секциях (секции) в которых находится Объект долевого строительства любые ремонтные работы, а так же работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, возведение внутренних перегородок; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад среднеэтажного многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств и сооружений). После оформления прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства все перечисленные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.12. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства лично или через своего, уполномоченного надлежащим образом представителя в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня передачи Объекта долевого строительства Застройщиком и принятия его Дольщиком по подписанному сторонами передаточному акту.

6.4.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации настоящим Договором.

7. Гарантии качества Объекта.

7.1. Объекты долевого строительства передаются Дольщику в строительной готовности указанной в Приложениях № 2 к настоящему Договору и надлежащем качестве.

7.2. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, проектно-сметной документации, требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам.

7.3. Стороны признают, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства требованиям к качеству, установленным настоящим Договором, проектно-сметной документацией, требованиям технических регламентов, строительными нормами и правилами является выдача разрешения на ввод среднеэтажного многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.4. Для Объекта долевого строительства устанавливаются следующие гарантийные сроки:

7.4.1. для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования – 5 (пять) лет

7.4.2. для технологического и инженерного оборудования - в соответствии с гарантийными сроками, установленными производителями соответствующих оборудования, конструкций и материалов, а в случае их отсутствия не более 2 (двух) лет.

7.5. Стороны договорились, что течение гарантийного срока начинается со следующих моментов:

7.5.1. для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования - со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику;

7.5.2. для технологического и инженерного оборудования — со дня подписания первого передаточного акта с любым из Дольщиков относящихся к малоэтажному многоквартирному дому, указанному в ст. 2.5. настоящего договора

7.6. Дольщик вправе в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такие недостатки возникли по вине Застройщика и не могли быть выявлены при выдаче разрешения на ввод среднеэтажного многоквартирного дома в эксплуатацию и подписании Сторонами передаточного акта.

7.7. В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Дольщик обязан направить соответствующее уведомление Застройщику в течение 2 (двух) календарных дней с момента их выявления.

7.8. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Дольщика Застройщиком Стороны обязаны провести обследование Объекта долевого строительства на предмет наличия недостатков и подписать акт о выявленных недостатках, согласовать способы и сроки их устранения. При этом Сторонами может быть назначена экспертиза, в этом случае срок подписания акта о выявленных недостатках исчисляется с момента получения каждой из сторон экспертного заключения и должен быть подписан Сторонами в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения такого заключения. Дольщик вправе ссылаться только на те недостатки, которые оговорены в подписанном акте о выявленных недостатках, в случае обнаружения новых недостатков, Дольщик обязан повторить процедуру, указанную в ст. 7.11., ст. 7.12. настоящего договора.

7.9. Расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая ее назначения. В случае если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы в равных частях несут обе Стороны.

7.10. Стороны пришли к соглашению, что по результатам подписания акта о выявленных недостатках Застройщик обязан устранить за свой счет выявленные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента подписания акта о выявленных недостатках Сторонами или иной письменно согласованный Сторонами срок, при этом Стороны договорились, что Дольщик не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков. По результатам устранения Застройщиком выявленных гарантийных недостатков Стороны обязаны подписать акт устранения выявленных гарантийных недостатков в течение 2 (двух) рабочих дней с момента такого устранения, в случае отказа Дольщика от подписания такого акта Застройщик фиксирует устраненные недостатки путем составления одностороннего акта и фото и/или видео съемки.

7.11. При принятии Объекта долевого строительства Дольщик обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Дольщик вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

7.12. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта, выявленные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или

его частей, неправильной его эксплуатации, ненадлежащего ремонта Объекта, произведенного самим Дольщиком или третьими лицами. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае внесения Дольщиком или третьими лицами изменений в Объект или его отдельные части и системы, не предусмотренных проектной документацией (повреждение несущих монолитных конструкций, повреждение наружных ограждающих конструкций, перепланировка, изменение в сантехнической, электрической, отопительной системе, системе естественной вентиляции и т.д.).

8. Государственная регистрация настоящего Договора.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и распространяется на отношения, возникшие между Застройщиком и Дольщиком до его регистрации с момента подписания. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения всех принятых обязательств Сторонами надлежащим образом.

8.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки прав требований, а так же по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Дольщик.

8.3. Для проведения государственной регистрации настоящего договора Застройщик передает Дольщику все необходимые, в рамках законодательства Российской Федерации документы.

9. Ответственность за нарушение обязательств по Договору.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.2. За просрочку передачи Объекта Дольщику Застройщик несет ответственность, предусмотренную настоящим договором, п. 2 ст. 6 ФЗ-№214 от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. За передачу Дольщику Объекта долевого строительства, качество которого не соответствует условиям настоящего договора или требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям Застройщик несет ответственность, предусмотренную п. 2 ст. 7 ФЗ-№214 от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность, предусмотренную п. 3 ст. 7 ст. 7 ФЗ-№214 от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и действующим законодательством Российской Федерации.

При этом стороны договорились, что существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства являются существенное изменение площади Объекта долевого строительства или нарушение требований, в результате которых Объект долевого строительства стал полностью не пригоден для использования его по назначению и при этом данные нарушения устранить не возможно.

9.5. За просрочку платежей Застройщику Дольщик несет ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае нарушения Дольщиком срока государственной регистрации, настоящего договора, установленного настоящим договором или сроков государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предусмотренных настоящим договором или иными документами, относящимися к настоящему договору, Застройщик оставляет за собой право взыскать с Дольщика затраты, убытки и штрафные санкции в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей вызванные задержкой регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

9.7. Неустойки, штрафы и пени указанные в настоящем Договоре, уплачиваются на основании письменного требования Стороны, права которой нарушены, при этом если в

настоящем договоре не оговорены сроки оплаты штрафов, пеней и неустоек, то виновная сторона обязана оплатить их в сроки, указанные в письменном требовании.

9.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы (наводнений, землетрясений, цунами и других природных явлений; эпидемий, пожаров, военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок; правовых актов, а также иных действий (бездействий) государственных органов, органов местного самоуправления или каких-либо других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон), на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему договору.

9.9. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в ст.9.7. настоящего договора делающих затруднительным или невозможным исполнение обязательства по настоящему Договору, сроки исполнения обязательств Сторон, предусмотренные настоящим Договором, увеличиваются на период времени, в течение которого продолжают действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

9.10. Если обстоятельства непреодолимой силы, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору продолжают действовать в течение 2 (двух) месяцев и более, Стороны вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в одностороннем порядке.

10. Уступка прав требований по договору.

10.1. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему договору только после уплаты им в полном объеме цены договора и регистрации Договора в уполномоченном, законодательством РФ органе. Дольщик обязан уведомить Застройщика в тот же день, когда был подписан любой документ в рамках законодательства Российской Федерации об уступке права требования, при этом Дольщик обязан удостовериться, что Застройщик получил уведомление. В случае не уведомления Застройщика все возникшие риски несет Дольщик.

10.2. В случае не полной оплаты Дольщиком Застройщику цены договора уступка Дольщиком прав требований по настоящему 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 Российской Федерации.

10.3. Уступка прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации несет Дольщик и (или) новый участник долевого строительства.

10.4. Уступка Дольщиком прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

11. Информация.

11.1. Дольщик уведомлен, что со всей информацией в отношении строительства среднеэтажного многоквартирного дома, включая проектную декларацию, уведомления, требования, письма и иными документами он может ознакомиться на сайте Застройщика www.yalta178.ru. На момент заключения настоящего договора Дольщик ознакомлен с сайтом Застройщика и имеющейся информацией на нем.

11.2. Дольщик подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с его требованиями и законодательством Российской Федерации.

11.3. Ответственность за несвоевременное ознакомление с информацией, которая в соответствии с настоящим договором и законодательством Российской Федерации подлежит размещению на сайте, Застройщика несет Дольщик. Дольщик обязан не реже одного раза в неделю проверять сайт Застройщика на предмет обнаружения на нем новой информации.

11.4. На момент заключения настоящего договора Дольщик ознакомлен со всеми пунктами проектной декларации, размещенной «04» декабря 2015 г. на сайте Застройщика. Проектная декларация для ознакомления была предъявлена Застройщиком Дольщику в оригинальном виде.

11.5. На момент заключения настоящего договора Дольщику были предъявлены и он ознакомлен со следующими документами Застройщика:

- уставом Застройщика от «30» июня 2015 г.;
- свидетельством о государственной регистрации Застройщика от «10» июля 2015 г. серия 91 №000081803;
- свидетельством о постановке на учет Застройщика от «08» июля 2015 г. серия 91 №000081804;
- Декларацией о начале выполнения строительных работ № РК08216005011 от 15.01.2016г. выданной Службой государственного строительного надзора Республики Крым;
- проектной документацией среднеэтажного многоквартирного дома и внесенными к ней изменениями;
- Договором аренды земельного участка от 01.08.2015г.
- Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-17654/2015 от 15.12.2015г.

12. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по Договору.

12.1. Залог, в порядке, предусмотренном ст. 13-15 ФЗ № 214 от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в рамках заключенного с ООО «Региональная страховая компания» Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-17654/2015 от 15.12.2015г.

13. Разрешение споров.

13.1. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться принципом сотрудничества. Если при выполнении строительства или иных обязательств, предусмотренных настоящим договором, обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению настоящего договора, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на получение неустоек, штрафов, пеней и возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

13.2. Спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением, расторжением и недействительностью настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Договоренности Сторон фиксируются дополнительным соглашением или иным документом, предусмотренным настоящим договором и законодательством Российской Федерации, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

13.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный (досудебный) порядок урегулирования любого спора. Претензия должна быть составлена в письменном виде и направлена по почте ценным письмом с уведомлением о вручении или нарочным. Претензия должна быть рассмотрена, получившей ее стороной в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения. Рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде, иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

13.4. В случае изменения контактов Дольщика, указанных в статье 15 настоящего договора Дольщик обязан письменно уведомить и получить ответ о принятии этого уведомления Застройщиком. Уведомление должно быть получено Застройщиком не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента изменения Дольщиком адреса. В случае не предоставления указанного уведомления Застройщику в срок все письма, направленные в адрес Дольщика,

указанный в статье 15 настоящего договора будут считаться направленным надлежащим образом и полученными Дольщиком.

13.5. Дольщик обязан не реже одного раза в неделю проверять на наличие уведомлений, писем и иных документов, в рамках настоящего договора от Застройщика электронную почту, смс уведомления и сайт Застройщика, указанные в настоящем договоре. Несвоевременная проверка Дольщиком электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Дольщика.

13.6. В случае, если возникшие между Сторонами споры и разногласия в рамках настоящего Договора не разрешаются по результатам претензионного порядка, спор разрешается в судебном порядке. При этом стороны согласовали, что все споры будут рассматриваться в Ялтинском городском суде Республики Крым.

14. Прочие условия.

14.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств надлежащим образом.

14.2. Положения настоящего договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями или иными документами, предусмотренными настоящим договором и законодательством Российской Федерации, и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

14.4. В случае изменения Федерального закона № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», условия настоящего договора за исключением параграфа 3 могут быть пересмотрены Сторонами.

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

14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. Реквизиты Сторон.

Застройщик:	Дольщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ЯЛТА 178», адрес места нахождения: 298650, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, шоссе Южнобережное, дом 1Д адрес фактического места нахождения: 298650, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, шоссе Южнобережное, дом 1Д, оф. 3. ОГРН 1159102106866, ИНН/КПП 9103074931/910301001, Р/с № 40702810541040000663 в РНКБ БАНК (ПАО) К/с № 30101810335100000607 БИК: 043510607 сайт: www.yalta178.ru адрес электронной почты: ibragim0005@yandex.ru телефон: +7 978 839 67 57	_____ Email: _____ Контактный телефон: _____
Директор ООО «ЯЛТА 178» _____/И.Б. Рамазанов/	_____/_____/

