

Договор
участия в долевом строительстве № _____

Республика Крым, г. _____

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СОЛО ЛЛП», сведения о котором внесены в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Симферополю за основным государственным регистрационным номером 1149102020638, что подтверждается Свидетельством о внесении сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц от «15» июля 2014 года серии 23 № 008833014, ИНН 9102014231, КПП 910201001, адрес места нахождения: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, улица Фрунзе, дом № 41, офис 19, в лице Директора Кучер Елены Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **гражданин РФ** _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик/Участник**», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее «**Договор**» о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины.

1.1. «**Застройщик**» – Общество с ограниченной ответственностью «СОЛО ЛЛП», привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ г. «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) для строительства (создания) «Многофункционального гостиничного комплекса апартаментного типа 1 и 2 очередь строительства» на земельном участке, указанном в п. 1.4. Договора.

1.2. «**Разрешение на выполнение строительных работ**» – документ, удостоверяющий выполнение строительства, а именно Разрешение на выполнение строительных работ № РК 11418019251 от 29.06.2018г, выданное Службой государственного строительного надзора Республики Крым, без срока действия.

1.3. «**Проектная декларация**» – Проектная декларация на «Строительство многофункционального гостиничного комплекса апартаментного типа 1 и 2 очередь строительства», официальный документ, содержащий информацию о Застройщике и Объекте строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ, опубликованный Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <http://ayudag.ru/>, а также вносимые в него изменения. На Проектную декларацию получено заключение Службы финансового надзора Республики Крым о ее соответствии и соответствии Застройщика требованиям ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20, 21 Закона № 214-ФЗ.

1.4. «**Земельный участок**» – земельный участок с кадастровым номером - 90:15:020104:15, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, общей площадью 8 000 кв.м, адрес: Россия, Республика Крым, город Алушта, Партенитский сельский совет, за границами населенных пунктов, предоставленный Застройщику на праве аренды на основании Договора № 11 «О передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности» от 27 января 2016г., зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» февраля 2016 г. сделана запись регистрации № 90-90/016-90/001/999/2016-565/1, заключенного между ООО «Юггазсети» как Правообладателем и «СОЛО ЛЛП» как Правоприобретателем, в рамках которого Застройщик приобрел права и обязанности арендатора по Договору аренды земельного участка от 22.10.2015 г., заключенного между Администрацией города Алушты Республики Крым и ООО «Юггазсети» на срок до 25.06.2059г, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 17.12.2015г., о чем сделана запись регистрации за № 90-90/016-90/001/993/2015-6556/1

1.5. «**Многофункциональный гостиничный комплекс**» – строящийся (создаваемый) объект недвижимости «Многофункциональный гостиничный комплекс апартаментного типа 1 и 2

Застройщик _____

Дольщик _____

очередь строительства», расположенный по строительному адресу: Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Васильченко, 6В.

1.6. «**Объект долевого строительства**» (далее – «**Объект/ Объекта ДС**») – строящееся (создаваемое) Застройщиком в рамках проекта строительства Многофункционального гостиничного комплекса - нежилое помещение, основные характеристики которого указаны в пункте 2.2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Дольщику в срок, указанный в п. 3.1. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника, указанного в п. 1.5. настоящего Договора, при условии выполнения Дольщиком всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.7. «**Дольщик/ Участник**» – юридическое лицо, или гражданин Российской Федерации, резидент или нерезидент, являющийся участником долевого строительства, вносящий Застройщику денежные средства для строительства Объекта ДС на условиях настоящего договора.

1.8. «**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, определённого настоящим договором.

1.9. «**Общая приведенная проектная площадь Объекта ДС**» - общая площадь, определенная согласно проектной документации, по внутреннему периметру стен нежилого помещения и состоит из суммы площадей всех частей нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нежилом помещении, и площади балконов, лоджий, веранд и террас.

1.10. «**Общая приведенная площадь Объекта ДС**» - рассчитанная по данным технической инвентаризации Объекта ДС, проведенной уполномоченной организацией, сумма общей площади нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нежилом помещении, и площади лоджий, веранд, балконов и террас, и указанная в техническом паспорте.

1.11. «**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 Многофункциональный гостиничный комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального гостиничного комплекса передать Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект на условиях настоящего договора Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального гостиничного комплекса.

2.2. Характеристика Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Местонахождение: Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Васильченко, 6В

Наименование объекта: «Многофункциональный гостиничный комплекс апартаментного типа 1 и 2 очередь строительства».

2.2.1. Основные характеристики Объекта:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Общественное
Назначение	Нежилое
Этажность	22 этажа
Общая площадь	32 661, 6 кв.м.
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные перекрытия
Материал наружных стен	Мелкоштучный каменный материал
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Класс сейсмостойкости	8 баллов

Застройщик _____

Дольщик _____

2.2.2. Характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	
№ нежилого помещения (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м.	
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м.	
Этаж	
Секция	
Подъезд	
Количество комнат	

План Объекта ДС, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта ДС является неотъемлемым приложением к настоящему договору (Приложение №1).

Местоположение Объекта ДС является неотъемлемым приложением к настоящему договору (Приложение №2).

В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

2.3. Общая приведенная проектная площадь Объекта ДС, указанная в пункте 2.2.2 Договора, является ориентировочной и подлежит уточнению после завершения строительства уполномоченным органом технической инвентаризации. Общая приведенная площадь Объекта ДС будет определена после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Многофункциональный гостиничный комплекс.

2.4. Объект ДС по соглашению Сторон передается Участнику с отделкой (в технической готовности) согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.5. Объект ДС с учетом иных помещений предназначен для использования в личных интересах Участника и удовлетворения его семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.6. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей приведенной площади Объекта ДС является изменение общей проектной площади Объекта ДС в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

2.7. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, неотапливаемых помещений, санузла и других помещений Объекта ДС может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта ДС, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми и не являются нарушением требований о качестве Объекта ДС и существенным изменением размеров Объекта ДС.

2.8. Дольщик уведомлен, что по результатам ввода в эксплуатацию Многофункционального гостиничного комплекса, указанный в настоящем договоре адрес может быть изменен.

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

3. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

3.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект ДС в указанный в настоящем пункте срок.

Застройщик _____

Дольщик _____

При надлежащем исполнении Участником всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику Объект ДС по Передаточному акту в срок до _____ года, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального гостиничного комплекса и исполнения Участником в полном объеме обязательств по внесению денежных средств, указанных в п. 4.1., 5.3. настоящего Договора.

3.2. Указанные в п.3.1 Договора срок ввода в эксплуатацию, а также срок передачи Объекта ДС могут быть изменены в одностороннем порядке на срок до шести месяцев, и данное обстоятельство не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

3.3. Передача Объекта ДС, предусмотренная п. 3.1 настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами Передаточного акта Объекта ДС, по форме, утвержденной Застройщиком.

3.4. Участник обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 6.2.7 настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5.3 настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Передаточный акт Объекта ДС, предусмотренный п. 3.3. настоящего Договора.

3.5. Стороны договорились, что в случае увеличения сроков, указанных в п. 3.1. настоящего договора, не позднее чем за 2 (два) месяца до срока, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, при учете того, что было увеличение сроков согласно п.3.2 Договора на срок не менее 6 (шести) месяцев, Застройщик направляет Дольщику информацию о продлении сроков, при этом информация направляется в порядке, указанном в п. 6.2.7. настоящего договора и считается принятым Дольщиком по условиям п. 6.4.17. настоящего договора. В случае, если в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней Дольщик не ответил о принятии информации об изменении сроков настоящего договора, такое изменение считается принятым и срок сторонами согласованным. В случае изменения сторонами сроков, указанных в п.3.1 Договора, срок обязательной явки Дольщика, пролонгируется на то количество дней, на которое были изменены сроки, указанные в п.3.1 Договора. настоящего договора, при этом каждый измененный день считается календарным и увеличивается календарным способом.

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

3.7. Застройщик по истечении срока принятия Объекта долевого строительства, указанного в п.3.4 Договора 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.

Указанные меры могут применяться также если Застройщик обладает сведениями о том, что уведомление было возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом обязательства по уплате коммунальных платежей, риск случайной гибели или порчи Объекта ДС признаются перешедшими к Дольщику, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта ДС.

3.8. 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 Объекта ДС, а также общего имущества в Многофункциональном гостиничном комплексе, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта ДС

3.9 Застройщик вправе досрочно, то есть ранее срока, указанного в п.3.1 Договора настоящего Договора, исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Дольщику. При этом сообщение о завершении строительства Многофункционального гостиничного комплекса и о готовности объекта долевого строительства к передаче направляется Дольщику по почте заказным письмом или по электронной почте, указанной в гл.15 Договора, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта ДС, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта ДС и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

3.10. Право на получение и оформление объекта долевого строительства в собственность возникает у Дольщика с момента полного исполнения им денежных обязательств по оплате цены договора.

3.11. 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 0,1% от цены договора за каждый день просрочки, а так же погасить все издержки и убытки Застройщика, возникшие вследствие такого неисполнения.

3. Цена Договора.

4.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 коп.

Указанная цена рассчитана из стоимости одного квадратного метра Объекта ДС помноженного на общую приведенную проектную площадь Объекта долевого строительства, которая составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

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

- корректировки общей площади Объекта долевого строительства с учетом неотапливаемых помещений в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 25% (двадцать пять процентов);
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 25% (двадцать пять процентов);
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта ДС по согласию Сторон.

Застройщик отправляет Дольщику уведомление об изменении цены договора, при этом сообщение направляется Дольщику по адресу, указанному в параграфе 15 настоящего договора. Изменение цены считается согласованным по истечению 10 (десяти) рабочих дней с момента направления соответствующего уведомления Застройщиком Дольщику.

4.3. После обмера БТИ и после передачи Объекта ДС Стороны производят окончательные взаиморасчеты, основываясь на данных, указанных в документах технической инвентаризации.

4.4. Если в результате обмеров органов технической инвентаризации, произведенных по окончании строительно-монтажных работ, будет установлено превышение Общей приведенной площади Объекта ДС над Общей приведенной проектной площадью Объекта ДС, указанной в пункте 2.2.2. Договора, Застройщик производит расчет цены Договора исходя из последней согласованной Сторонами цены за один квадратный метр и направляет соответствующее уведомление Участнику, который обязуется произвести оплату исходя из Общей приведенной площади Объекта ДС, превышающей Общую приведенную проектную площадь Объекта ДС, в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента направления Участнику соответствующего уведомления Застройщика.

4.5. Если по результатам обмеров БТИ общая приведенная площадь Объекта ДС окажется меньше общей приведенной проектной площади, указанной в ст. 2.4. Договора, более чем на 2 (два) квадратных метра, то денежные средства, излишне уплаченные Дольщиком Застройщику, подлежат возврату из расчета стоимости за квадратный метр, указанной в пункте 4.1 Договора, за вычетом 2 (двух) квадратных метров, которые являются компенсацией потери общей приведённой площади. Объекта ДС ввиду выполнения отделочных работ, и рассчитываются по следующей формуле:

$$((O-\Phi)-2)\times\Pi=X, \text{ где}$$

- Φ – приведенная площадь Объекта долевого строительства, получаемая по результатам обмеров БТИ;
- O – приведенная проектная площадь Объекта ДС, указанная в п.2.2.2 Договора;
- 2 – Размер компенсации потери общей площади Объекта долевого строительства ввиду выполнения отделочных работ;

- Ц – Стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанная в п.4.1 Договора;

- X – Сумма денежных средств, подлежащая возврату Дольщику Застройщиком. В случае, если данное значение получается с отрицательным результатом или равное «0» – возврат излишне уплаченных денежных средств не производится.

Указанный возврат производится в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта ДС и согласования Сторонами размера компенсации, подлежащей возврату Дольщику.

4.6. Несвоевременная проверка Дольщиком места хранения почтовой корреспонденции, 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 пункте доплаты, Дольщик обязан оплатить Застройщику пению за просрочку настоящего обязательства в размере 0,1% от суммы доплаты за каждый день просрочки.

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 Многофункциональный гостиничный комплекс или иного органа,

4.7.3. Расходы на государственную регистрацию прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства;

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 гл.15 настоящего договора или иным путем, согласованным в письменном виде с Застройщиком, не противоречащим законодательству РФ.

5.2. Оплата цены договора осуществляется не позднее установленного в п.5.3. срока платежей, но не ранее государственной регистрации договора.

5.3. Дольщик выплачивает Застройщику цену договора в соответствие с графиком платежей:

:

	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)	Денежная сумма, подлежащая уплате руб. (в том числе вознаграждение Застройщика)
1.		
2.		
3.		

5.4. Датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

5.5. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.3. Договора, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены Объекта ДС, указанной в п.4.1. Договора, за каждый день просрочки. Уплата Участником вышеуказанной неустойки не является изменением цены договора и подлежит оплате сверх цены договора с формулировкой «оплата неустойки за просрочку платежа по ДДУ № _____». Указанная неустойка уплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления просрочки платежа.

5.6. При оплате денежной суммы указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в платежном поручении Участник обязан указывать назначение платежа следующим образом: «Оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____, НДС не облагается».

Застройщик _____

Дольщик _____

6. Права и обязанности Сторон.

6.1. Застройщик имеет право:

6.1.1. Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта ДС;

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

6.1.3. Приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта ДС 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 ДС 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 п.4.2. настоящего договора;

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

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

6.1.9. Составить Односторонний акт о передаче Объекта ДС в случаях и порядке, установленном п.3.7. настоящего Договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многофункционального гостиничного комплекса и о готовности Объекта ДС к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многофункционального гостиничного комплекса, указанного в п.2.2.1 настоящего договора, в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном законом порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию;

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

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

6.2.6. 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 Многофункционального гостиничного комплекса соразмерно приобретаемому Объекту долевого строительства не позднее 10 (десяти) 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 гл.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 30 (тридцати) 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 14 (четырнадцати) календарных дней об этих изменениях Застройщика. В случае не предоставления указанного уведомления Застройщику в срок все письма, направленные в адрес Дольщика будут считаться направленными 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 и сайт Застройщика, указанные в гл.15 настоящего договора. Несвоевременная проверка Дольщиком электронной почты, сайта Застройщика, 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 по настоящему Договору

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

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

6.4.9. Дольщик обязуется выполнять все требования, установленные Застройщиком или иным 3-им лицом по поручению Застройщика, по вопросам оказания услуг по обслуживанию Объекта ДС, в том числе по техническому обслуживанию и охране Многофункционального гостиничного комплекса.

6.4.10. С момента приемки Объекта ДС по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта ДС, самостоятельно нести бремя содержания Объекта ДС, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта ДС и иные услуги по содержанию Объекта ДС.

В случае, если с момента приемки Объекта ДС Дольщиком до момента регистрации перехода права собственности Дольщика на Объект ДС 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.

6.4.11. После произведения государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Дольщик обязан заключить договор на оказание услуг, которая будет осуществлять постоянное управление, техническое обслуживание, охрану Многофункционального гостиничного комплекса, выполнять услуги по электроснабжения, водоснабжению, теплоснабжению и оказанию иных услуг для Объекта ДС.

6.4.12. До момента оформления прав собственности Дольщика на Объект ДС, не вправе без согласия Застройщика проводить в Объекте ДС, а так же в секциях (секции) в которых находится Объект ДС 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 Многофункционального гостиничного комплекса и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств и сооружений). После оформления прав собственности Дольщика на Объект ДС все перечисленные работы выполняются с письменного согласования Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.13. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект ДС лично или через своего, уполномоченного надлежащим образом представителя в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня передачи Объекта ДС Застройщиком и принятия его Дольщиком по подписанному сторонами передаточному акту.

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

Застройщик _____

Дольщик _____

6.4.15. В случае, если Дольщик состоит в браке, - до подписания настоящего договора предоставить нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на подписание договора.

В случае, если Дольщик не состоит в браке, то подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что в браке не состоит.

6.4.16. Выступая в качестве Залогодержателя, предоставить письменное согласие на уступку прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

6.4.17. Дольщик ДС выражает свое согласие:

- на объединение, раздел и/или выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта ДС, других (другого) земельных участков под осуществление строительства объектов недвижимости (многоэтажные жилые дома, машино-места и любые иные объекты недвижимости), в том числе под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Объекта ДС, и/или в целях ввода осуществления отдельных этапов и/или очередей строительства, а также на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки;

- на продолжение Застройщиком строительных работ на земельном участке, на котором располагается Объект ДС, для реализации архитектурного решения, в соответствии с проектной документацией, а именно завершения последующих очередей строительства и введения их в эксплуатацию, а также на привлечение средств других участников долевого строительства в отношении последующих очередей строительства и регистрацию Договоров долевого участия в строительстве и права залога земельного участка, возникающего у соответствующих участников долевого строительства.

6.4.18. Подписанием настоящего Договора Участник уведомлен и выражает свое согласие с тем, что права и обязанности Застройщика могут перейти к другому юридическому лицу – правопреемнику, соответствующему требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае реорганизации, слияния, присоединения и иных предусмотренных Гражданским кодексом РФ основаниям передачи прав и обязанностей иным лицам, при условии обязательного соблюдения процедуры переоформления прав на земельный участок, разрешения на строительство, проектной декларации и иных документов, если это предусмотрено законодательством, с последующим уведомлением об этом Участника.

7. Гарантии качества Объекта.

7.1. Объект долевого строительства передается Дольщику в строительной готовности, указанной в Приложении № 3 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 Многофункционального гостиничного комплекса 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 (пяти) лет;

7.4.2. для технологического и инженерного оборудования - в соответствии с гарантийными сроками, установленными производителями соответствующего оборудования, конструкций и материалов, а в случае их отсутствия не более 3 (трех) лет.

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

Застройщик _____

Дольщик _____

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 Многофункциональному гостиничному комплексу, указанному в ст. 2.2.1. 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 Комплекса апартаментов для проживания 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 5 (пяти) календарных дней с момента их выявления.

7.8. В течение 30 (тридцати) календарных 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 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого заключения. Дольщик вправе ссылаться только на те недостатки, которые оговорены в подписанном акте о выявленных недостатках.

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. Экспертное учреждение/эксперт выбирается исключительно Застройщиком.

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 разумный 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.

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

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. При безосновательном одностороннем отказе Дольщика от исполнения настоящего договора, при возврате уплаченных Дольщиком денежных средств Дольщику, Застройщик вправе произвести зачет своих требований к Дольщику о возмещении убытков и ущерба в размере не менее 20 (двадцать) процентов от цены Договора, указанной в п.4.1. Договора.

9.2.1. В случае нарушения Дольщиком условий по оплате цены Договора, в том числе при любом нарушении графика уплаты цены по Договору, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в досудебном одностороннем порядке путем письменного уведомления Дольщика о таком расторжении за 10 (десять) рабочих дней до даты такого расторжения. При этом Застройщик обязан вернуть Дольщику ранее уплаченные денежные средства Дольщика по реквизитам, указанным в гл.15 Договора, а также вправе произвести зачет своих требований к Дольщику о возмещении убытков и ущерба в размере не менее 20 (двадцать) процентов от цены Договора, указанной в п.4.1. Договора.

9.3. 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 является 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.

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

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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), в том числе ввиду наличия запрета на строительство со стороны органов исполнительной или муниципальной власти, на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему договору.

9.8. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п.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. При этом Стороны не обязаны уведомлять о наличие таких обстоятельств и срок считается увеличенным автоматически.

9.9. 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.

9.10. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных Договором, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

10. Уступка прав требований по договору.

10.1. Дольщик вправе до момента передачи Объекта ДС уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу в следующем порядке:

10.1.1. в случае совершения уступки после полной оплаты Дольщиком цены Договора, указанной в п. 4.1., Дольщик обязан письменно предварительно за 10 (десять) рабочих дней до заключения Договора уступки прав требований предоставить Застройщику проект Договора уступки прав требований, а также информацию о новом Дольщике, получить письменное согласие Застройщика на совершение такой уступки, и после регистрации соответствующего Договора уступки прав требований при условии выполнения всех требований, установленных настоящим пунктом, уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения. В случае обращения к Застройщику с заявлением (в том числе в устной форме) о подготовке документов для совершения уступки, Дольщик перечисляет плату, указанную в п. 10.3. настоящего Договора.

10.1.2. уступка прав и обязанностей с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав и обязанностей по Договору третьему лицу и после перечисления Дольщиком на расчетный счет Застройщика платы за совершение уступки в размере 1,5 % от общей цены Договора, указанной в п.4.1., в том числе НДС 18%.

11. Информация.

11.1. Дольщик уведомлен, что со всей информацией в отношении строительства Многофункционального гостиничного комплекса, включая проектную декларацию, уведомления, требования, письма и иными документами он может ознакомиться на сайте Застройщика <http://ayudag.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, в том числе документы, указанные в ч.2ст.20, ч.2 ст.21 214-ФЗ.

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 на сайте Застройщика по адресу: <http://ayudag.ru>, а также с ее изменениями, также размещенными на указанном сайте.

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».

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 нарочно. Претензия должна быть рассмотрена, получившей ее стороной в течение 14 (четырнадцати) рабочих 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) рабочих 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 суде по месту нахождения Объекта ДС.

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 и/или иным образом, 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. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и(или) законодательством Российской Федерации, уведомления, указанные в п.п. 6.2.7., 6.2.9. настоящего Договора, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и(или) неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными Участником по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в гл.15 настоящего Договора.

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

14.7. 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:
<p>ООО «СОЛО ЛЛП»</p> <p>Юридический адрес: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, улица Фрунзе, дом № 41, офис 19.</p> <p>Адрес для отправки корреспонденции: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, улица Фрунзе, дом № 41, офис 19.</p> <p>Адрес фактического местонахождения: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, улица Фрунзе, дом № 41, офис 19.</p> <p>ОГРН 1149102020638, ИНН/КПП 9102014231/910201001 Р/с № 40702810038000112705 в ПАО Сбербанк (г. Москва) К/с № 30101810400000000225 БИК: 044525225</p> <p>e-mail: helen_bond008@mail.ru телефон: + 7(978)843-44-45 www.ayudag.ru</p>	<p>_____</p> <p>электронная почта: _____</p> <p>контактный телефон: _____</p>
<p>Директор _____/Е.В. Кучер</p>	<p>_____/_____/_____</p>