

# ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ № \_\_/\_\_

Туапсинский район, село Агой

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЮГ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Кашина Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,  
паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем, и зарегистрированные в установленном законом порядке.

**1.2. Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЮГ» (ИНН 5404958260, КПП 540401001, ОГРН 1255400009369) - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке Гостиничного комплекса (далее по тексту – «Гостиничный комплекс») на основании полученного разрешения на строительство.

**1.3. Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, выступающее стороной по настоящему Договору, вносящее Застройщику собственные и/или кредитные и иные денежные средства для строительства Гостиничного комплекса на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором.

**1.4. Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 1/24 от 18.01.2024 г., о чем в едином государственном реестре недвижимости 03.04.2025 г. сделана запись регистрации № 23:33:0110001:336-23/232/2025-11. Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский муниципальный район, Небугское сельское поселение, село Агой, улица Центральная, земельный участок 39.

Характеристики земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта капитального строительства:

- Кадастровый номер: 23:33:0110001:336.
- Площадь земельного участка: 62 909 кв.м.
- Категория земель: земли населенных пунктов.
- Вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание (код 4.7).

Земельный участок не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением

Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

**1.5. Объект капитального строительства (Корпус № \_\_)** – нежилое здание, входящее в состав объекта: «Гостиничный комплекс «Гранд Отель Агой» категории 5\*, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0110001:336 по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, земельный участок 39, который будет состоять из нежилых помещений (гостиничных номеров, машино-мест), вспомогательных помещений и общего имущества собственников таких помещений, включающий в себя следующие основные характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)</b>	Корпус № __
<b>Назначение объекта</b>	Нежилое
<b>Количество этажей</b>	
<b>В том числе, количество подземных этажей</b>	
<b>Общая площадь</b>	
<b>Количество номеров</b>	
<b>Материал наружных стен</b>	Натуральный камень или металлокассеты
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности</b>	Не нормируется
<b>Сейсмостойкость</b>	8

**1.6. Гостиничный комплекс «Гранд Отель Агой» категории 5\*, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39 (Гостиница)** - объект, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.7.** Определение и характеристика Гостиницы указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего Договора.

**1.8. Объект долевого строительства** (далее – Объект, Объект долевого строительства) – нежилое помещение (Номер, Помещение) является коммерческой недвижимостью, предназначенной для временного пребывания (размещения) граждан в Гостинице, или иного использования, подлежащее эксплуатации по целевому назначению исключительно в качестве гостиничного номера соответствующей категории либо иного нежилого помещения по виду разрешенного использования допускаемое к эксплуатации в составе Гостиницы, имеющее проектные характеристики, указанные в п. 3.2 настоящего Договора и Приложении № 2, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы.

**1.9. Разрешение на строительство Гостиничного комплекса** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.10. Разрешение на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции Гостиницы в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство и проектной документацией.

**1.11. Общая проектная площадь Объекта** – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства, определенная при заключении настоящего Договора на основании проектной документации на Гостиницу как сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства (нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе лоджий, балконов, террас и пр.) без применения понижающих коэффициентов от их реального значения. Проектная общая площадь объекта может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.12. Фактическая площадь Объекта** – общая площадь Объекта долевого строительства, определённая по результатам кадастровых работ (первичной технической инвентаризации) Гостиницы органом технической инвентаризации после окончания его строительства, и определяемая в целях настоящего Договора как сумма площадей всех входящих

в состав Объекта долевого строительства помещений: нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе лоджий, балконов, террас и прочих помещений, без применения понижающих коэффициентов от их реального значения. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь Объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

**1.13. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве – подтверждающий одностороннюю передачу.

**1.14. Договор счета эскроу** – трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый по форме Банка.

**1.15. Банк** – банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, в котором Депонент открывает Счет для осуществления оплаты по Договору.

**1.16. Счет** – счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании настоящего Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в целях их последующей передачи Бенефициару в оплату Депонентом объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

**1.17. Проектная декларация** – документ опубликованный и размещенный в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) Застройщика, и включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, а также иную информацию в соответствии с требованиями законодательства РФ. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте <https://наш.дом.рф> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

**1.18. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент)** по настоящему Договору: Публичное акционерное общество «Сбербанк» (сокращенное наименование - ПАО «Сбербанк») (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года).

**1.19. Гостиничный оператор** – компания, выполняющая функции управления Гостиничным комплексом, обеспечивающая эксплуатацию Объекта долевого строительства в качестве объекта гостиничных услуг на основании долгосрочного договора аренды, заключенного с Участником долевого строительства.

**1.20. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика. Вознаграждение Застройщика – понимается как полученная по окончании строительства экономия и остается в распоряжении Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику долевого строительства по Передаточному акту, как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление

Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии с Законом о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство Гостиничного комплекса «Гранд Отель Агой» категории 5\*, расположенного по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с. Агой, ул. Центральная, 39» (\_\_\_ этап) от \_\_\_\_\_, выданное администрацией муниципального образования Туапсинский муниципальный округ Краснодарского края. Срок действия разрешения на строительство до \_\_\_\_\_.

**2.3.2.** Договор аренды земельного участка № 1/24 от 18.01.2024 г., о чем в едином государственном реестре недвижимости 03.04.2025 г. сделана запись регистрации № 23:33:0110001:336-23/232/2025-11.

**2.3.3.** Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства) и опубликована Застройщиком в соответствии с Законом о долевом участии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <https://наш.дом.рф>.

**2.3.4.** Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечены привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в настоящем Договоре, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Гостиничный комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Гостиничного комплекса передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства.

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

ID дома	
Наименование объекта долевого строительства	Нежилое помещение (номер)
Назначение	нежилое
Условный проектный номер (на время строительства) *	К__ - __
Условный номер по проектной декларации	К__ - __
Корпус	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии, кв.м.	
Проектная площадь помещения (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь балкона/лоджии кв.м.	
Наличие балкона/лоджии/террасы	
Проектная площадь комнат, кв.м.	

Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.	
--	--

*\*проектный номер может быть изменен при внесении изменений в проектную документацию*

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Гостиничного комплекса, обладает полной и достаточной информацией для заключения настоящего Договора. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Гостиницы, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом о долевом участии.

**3.3.** Планируемый срок окончания строительства Гостиничного комплекса – \_\_\_\_\_.

**3.4.** Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса – \_\_\_\_\_.

**3.5.** Срок передачи по акту приема передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса, но не позднее \_\_\_\_\_.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**3.6.** По окончании строительства, Объекту и Гостинице будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**3.7.** Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2 настоящего Договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в составе которого находится Объект. При этом Стороны договорились, что характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2 настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться по данным технической инвентаризации. Указанные изменения фиксируются Сторонами путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**3.8.** До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф>.

**3.9.** Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем Договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

**3.10.** В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

**3.11.** Земельный участок и строящаяся (создаваемая) на этом земельном участке Гостиница, не будет считаться находящимися в залоге у Участников долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на

строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**3.12.** Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельного участка либо путем выделения части указанного земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участков, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды, заключить сервитут, субаренду. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении земельного участка, и на обременение ипотекой существующего земельного участка и вновь образованных земельных участков без заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

**3.13.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком земельного участка (права аренды Земельного участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды земельных участков), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, сервитут, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

**3.14.** Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

**3.15.** Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного нежилого помещения с момента государственной регистрации права собственности Участника уполномоченным органом.

**3.16.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Гостинице, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество Гостиницы.

**3.17.** Объект долевого строительства является коммерческой недвижимостью, предназначенной для временного пребывания (размещения) граждан в Гостинице. Гостиница представляет собой гостиничный комплекс, управляемый Гостиничным оператором. В связи с изложенным Участник долевого строительства осознает и дает согласие на то, что Объект приобретает им для вышеуказанного целевого использования, для которого устанавливаются определенные правила и ограничения.

**3.18.** В целях обеспечения эксплуатации будущего Объекта по целевому назначению, Участник долевого строительства выражает согласие о передаче Объекта в долгосрочную аренду Гостиничному оператору – \_\_\_\_\_, с плавающей арендной ставкой зависящей от результатов финансово-хозяйственной деятельности Гостиничного оператора по эксплуатации Гостиницы.

В случае принятия такого решения, передачи Объекта осуществляется на основании договора аренды будущего объекта недвижимости (далее - Сопутствующий договор) заключенного между Участником долевого строительства и Гостиничным оператором.

**3.19.** Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права

собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно-правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации настоящего Договора, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, в том числе расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену настоящего Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно. Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если Застройщик понес данные расходы – Участник долевого строительства обязан их возместить в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена настоящего Договора подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Гостиничного комплекса, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_ и проектной площади Объекта долевого строительства равной \_\_\_\_\_ кв. м. Цена настоящего Договора включает в себя сумму всех налогов, подлежащих уплате Застройщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сумма вознаграждения Застройщика за оказание услуг по организации строительства (облагается НДС согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ) определяется по окончании строительства на дату подписания документа о передаче Объекта в эксплуатацию как разница между Ценой настоящего Договора (денежных средств Участника долевого строительства) и фактическими расходами на строительство Объекта (пропорционально отношению общей площади передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства к общей площади Здания), с учетом положений пункта 4.8 настоящего Договора.

Цена настоящего Договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства, включая:

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Гостиницы, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- расходы, связанные с арендой земельного участка;
- строительство (создание) Гостиницы в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Гостиницы к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Гостиницы к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сметой расходов;
- возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического паспортов;
- расходы, связанные с выполнением работ, которые указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Гостиницы, Объекта долевого строительства и привлечением Участников долевого строительства.

**4.2.** Цена Договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, уплачивается Участником долевого строительства безналичным путем, после государственной регистрации настоящего

Договора. В случае если денежные средства самостоятельно будут уплачены Участником долевого строительства до регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика, Застройщик не несет ответственность за действия Участника долевого строительства, последний обязуется возместить Застройщику все возможные расходы, санкции и/или штрафы, возникшие у Застройщика в связи с оплатой Участником долевого строительства денежных средств в нарушение условий настоящего Договора.

**4.3.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный Эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (соглашение о взаимодействии № 5667 от 09.04.2025 г.);

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва;

Адрес: Российская Федерация, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19;

Почтовый адрес: Россия, 630007, Новосибирск, ул. Серебренниковская, 20;

Реквизиты: ИНН 7707083893 КПП 784243001 ОГРН 1027700132195;

Корр/счет № 30101810500000000641, БИК 045004641;

Электронная почта: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru;

Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЮГ».**

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_

**Счет эскроу № 0000000000000000.**

Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства путем внесения периодических платежей на счет эскроу, в соответствии с графиком платежей (Приложение № 4 к настоящему Договору).

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в ПАО Сбербанк разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию.

**4.4.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, признается момент поступления денежных средств на счет эскроу.

**4.5.** Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом строительстве на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

**4.6.** В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7



Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о долевом строительстве.

**4.7.** Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

**4.8.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику долевого строительства по передаточному акту как разница между ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.1 настоящего Договора.

Привлеченные Застройщиком денежные средства Участников долевого строительства на строительство (создание) объекта недвижимости подлежит размещению таких средств на счетах эскроу.

**4.9.** По соглашению сторон цена Договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, содержащему условия ее изменению (ст. 5 ч. 2 ФЗ № 214-ФЗ). Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.10.** В соответствии со ст. 5 и ст. 7 Законом о долевом участии, Стороны решили установить пределы изменения (погрешности) размера площади Объекта, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены Договора при передаче Объекта Участнику долевого строительства.

**4.10.1.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, только в случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница между фактической и проектной площадью Объекта составит более 0,5 кв.м., но в любом случае не более 5% (пяти процентов) от площади Объекта.

**4.10.2.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв.м. (но в любом случае не более 5% от площади Объекта), то Участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.1 настоящего Договора. Оплата осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика после раскрытия Застройщиком счета-эскроу в соответствии с частью 6 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ и до подписания акта приема-передачи Объекта.

**4.10.3.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв.м. (но в любом случае не более 5% от площади), то Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.1 настоящего Договора. Возврат денежных средств в результате указанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях по указанным Участником долевого строительства банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах для перечисления, либо иным дополнительно согласованным Сторонами способом.

**4.10.4.** В случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница фактической площади Объекта от проектной общей площади Объекта

будет составлять менее 0,5 кв.м. в большую либо меньшую сторону, Стороны решили, что цена Договора является твердой, и не подлежит дополнительному уточнению/изменению Сторонами по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров с фактическими данными соответствующего Объекта.

**4.11.** Если Участник долевого строительства не оплатит цену Договора (часть цены) в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, Стороны согласовывают, что цена Договора может увеличиться Застройщиком, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве.

Информацию об изменении цены по настоящему Договору Участник долевого строительства получает у Застройщика самостоятельно по телефонной, электронной, факсимильной и иной связи. В случае просрочки исполнения принятых на себя обязательств по оплате цены Договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу между ценой Договора, установленной пунктом 4.1 настоящего Договора и стоимостью Объекта долевого участия, сложившейся на момент окончательного расчета только после заключения Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены Договора не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

**4.12.** В случае, если на дату окончания строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика) таковые считаются дополнительным вознаграждением Застройщика, не подлежащими возврату Участнику долевого строительства.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, но не позднее \_\_\_\_\_.

Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»/«Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в передаточном акте указывается общая площадь Объекта. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами передаточного акта, либо с даты, указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии.

**5.3.** Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику долевого строительства его по передаточному акту до полной оплаты цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником долевого строительства после истечения, установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по настоящему Договору. Данное правило также применяется в случае увеличения стоимости Объекта по результатам обмеров.

**5.4.** Застройщик сообщает Участнику не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней о завершении строительства Гостиницы, получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия

Участником долевого строительства по передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 настоящего Договора. При изменении адреса Участника долевого строительства, последний обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

**5.5.** Участник долевого строительства обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика (п. 5.4 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта.

**5.6.** При принятии Объекта Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем по нотариальной доверенности). Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего Договора) Застройщик по истечении 1 (одного) календарного месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или дня, указанного Застройщиком в сообщении о завершении строительства и готовности к передаче объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и мест общего пользования, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

**5.7.1.** Участник долевого строительства (или его представитель с надлежащим образом оформленной в установленном порядке доверенностью) обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком сообщения об устранении дефектов/недостатков, в случае наличия таковых, при уклонении Участника долевого строительства, Застройщик, по истечении 7 (семи) дневного срока с момента направления уведомления, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общего имущества, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику долевого строительства направлено сообщение о готовности Объекта к передаче и

необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

**5.9.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Гостиницы соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 5 (пятидневного) срока, предназначенного для подписания передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.10.** В случае если строительство (создание) Гостиницы не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник долевого строительства обязан в 10 (десяти) дневной срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**5.11.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

**5.12.** С момента подписания передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику долевого строительства.

**5.13.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.14.** При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства доля в праве собственности на нежилые коммерческие помещения и сооружения, кладовые и иное имущество в Гостинице, которые не входят в состав общего имущества Гостиничного комплекса и предназначены для коммерческого использования Застройщиком, не возникает. Все права на нежилые коммерческие помещения и сооружения, кладовые и иное имущество в Гостинице, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

**5.15.** Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи, электрические трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты шкафные (ГРПШ), тепlopункты, теплосети и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Гостиничного комплекса, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты может быть зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим эти сети организациям, в управляющую компанию или товарищество собственников недвижимости на возмездной или безвозмездной основе.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей (за пределами периметра здания)

и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачу на баланс соответствующим специализированным организациям.

**5.16.** Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Гостиницы и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника долевого строительства и указание им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/ указания участником на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к объекту долевого строительства). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также ст. 7 Закона о долевом участии.

**5.17.** Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию является подтверждением соответствия Гостиницы и Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандартов, иным обязательным требованиям, условиям Договора, а также подтверждает отсутствие при создании Гостиницы и Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

**5.18.** В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства срок, указанный в настоящем Договоре, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Объекта к передаче.

**5.19.** Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по настоящему Договору, а также, оплат установленных пеней и штрафов в соответствии с условиями настоящего Договора при их наличии. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

**5.20.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Объекта долевого строительства и как следствие не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, отказ от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства под предлогом необоснованных претензий к качеству Объекта долевого строительства и/или под предлогом недостатков, не делающих Объект долевого строительства непригодным для эксплуатации по назначению, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Объекта долевого строительства, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим Договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

**5.21.** Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим использованию по назначению Объекта долевого строительства, принимаются только на стадии приемки Объекта долевого строительства и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

**5.22.** Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно

недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

**5.23.** Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

**5.24.** В соответствии с частью 2 статьи 7 Закона о долевом участии Стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

**5.25.** В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение Застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником Объекта долевого строительства в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их Застройщиком;

- участие Застройщика и собственника Объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником Объекта, касающихся его качества.

Участие Застройщика и собственника Объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник Объекта своевременно, не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на Объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником Объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

- собственник Объекта до начала проведения исследований ознакомливает независимую экспертную организацию с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в приложении;

- Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии со стандартом организации (в случае, если он используется).

Для выявления и оценки выявленных отклонений от норм стандарта организации (в случае его использования) необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации № 264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 30-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

**5.26.** В случае смерти Участника долевого строительства (гражданина физического лица) - его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор при соблюдении пункта 5.28 настоящего Договора.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации

Федерации.

**5.27.** В случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Участника долевого строительства (являющегося юридическим лицом) его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Участника долевого строительства.

При этом требования и нормы Закона «О защите прав потребителей» на Участников долевого строительства, являющихся юридическим лицом, а также имеющих статус индивидуальных предпринимателей и приобретающих Объект в коммерческих целях не распространяется.

**5.28.** Наследник или наследники вправе вступить в Договор в качестве Участника долевого строительства на основании свидетельства о праве на наследство, выданного нотариусом в установленном порядке. Наследник уведомляет Застройщика и Банк (Эскроу-Агента) о желании вступления в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**6.5.** Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 6.4 Договора), комплектующие изделия Объекта определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 1 (одного) года (в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого участия). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства

**6.6.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта и Гостиницы в целом.

**6.7.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их Ремонта, проведенного без согласия Гостиничного оператора самим

Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.8.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

**7.1.2.** В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта, принять его путем подписания акта приема-передачи Объекта, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

**7.1.3.** Участник долевого строительства с момента подписания передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Гостиницы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.1.4.** Участник долевого строительства выражает свое согласие с подбором Застройщиком формы управления Гостиницы и эксплуатирующей компанией.

В этой связи, Участник долевого строительства одновременно, при подписании Акта приема-передачи Объекта, соглашается заключить договор на оказание услуг по содержанию и техническому обслуживанию Объекта (номера) с выбранной Застройщиком эксплуатирующей компанией.

**7.1.5.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

**7.1.8.** Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника долевого строительства.

**7.1.9.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**7.1.10.** Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности на Объект не проводить любые работы, внутри и снаружи Объекта, перепланировку и переустройство Объекта, без согласования с Застройщиком, а также без согласования, предусмотренного действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Не вести рекламную деятельность, связанную с Объектом, в том числе путём вывешивания информационных баннеров (объявлений и т.п.) на наружных и/или внутренних поверхностях Объекта (окна, лоджии, балконы, двери, стены и т.п.).

В случае нарушения требований настоящего пункта Договора Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта долевого строительства, а также Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, в том числе



уплатить Застройщику штрафную санкцию в размере 20% (двадцать процентов) от Цены настоящего Договора.

**7.1.11.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада Гостиницы, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

Согласно законодательству Российской Федерации, остекление балконов не допускается, в случае если:

- нарушает архитектурный облик Гостиницы, разработанный при проектировании (изменение габаритов, цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада);

- нарушает прочность или разрушает несущие конструкции здания;

- нарушает работу инженерных систем или противопожарных устройств.

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

**7.1.13.** На основании норм земельного законодательства Участник долевого строительства, с момента подписания передаточного акта, обязуется использовать Объект в строгом соответствии с целевым назначением земельного участка, указанным в п. 1.4 настоящего Договора, исключительно для гостиничного обслуживания.

**7.1.14.** Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с возможным межеванием Застройщиком земельного участка, на котором расположен Объект, согласно плану межевания, предложенному Застройщиком.

## **7.2. Права Участника долевого строительства:**

**7.2.1.** Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.2.** Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.3.** Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

**7.2.4.** Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

**7.2.5.** Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам согласно условиям настоящего Договора.

## **7.3. Обязанности Застройщика:**

**7.3.1.** Направить настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

**7.3.2.** Передать Участнику долевого строительства Объект в срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в соответствии с техническими характеристиками и описанием Объекта, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору. В случае если строительство (создание) Гостиничного комплекса не может быть завершено в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложить изменить срок передачи Объекта долевого строительства. Порядок заключения дополнительного соглашения либо отказа от его подписания регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного

депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**7.3.3.** Обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой Объект в электронной форме в соответствии с Законом о долевом строительстве.

**7.3.4.** Устранить существенные недостатки Объекта, обнаруженные в ходе его строительства и при приемки-передачи его Участнику долевого строительства.

**7.3.5.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа, предусмотренного Законом о долевом строительстве.

**7.3.6.** После передачи Застройщиком в соответствии условиями настоящего Договора Объекта Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого Объекта Застройщик в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта с Участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

**7.3.7.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

#### **7.4. Права Застройщика:**

**7.4.1.** Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений в Гостиничном комплексе. Застройщик имеет право вносить в Объект и/или Объект архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства Объект, Объект будет отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть Объекта, конструкцию наружной стены Объекта без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

**7.4.2.** Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

**7.4.3.** Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке в случаях и порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

**7.4.4.** Застройщик вправе досрочно завершить строительство Гостиничного комплекса, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц до даты досрочной передачи.

**7.4.5.** Застройщик вправе самостоятельно без согласия Участника долевого строительства вести общие дела, связанные со строительством Гостиницы, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.4.6.** Застройщик вправе самостоятельно производить оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним за Участника долевого строительства.

**7.4.7.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

**7.4.8.** Определять границы, подписывать акты разграничения балансовой принадлежности и акты разграничения эксплуатационной ответственности (далее – акты разграничения), в отношении благоустройства территории, в том числе за пределами внутренних границ Объекта в отношении внешних границ сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи, трансформаторных подстанций и узлов, газовых ГРПШ, тепловых пунктов и теплосетей, и других подобных сетей, (далее по тексту именуемые Сети), в том числе подпадающих под признаки Общего имущества Объекта. При этом если иное не будет установлено законодательством Российской Федерации, не предусмотрено договором или актами разграничения, то границей разделения балансовой принадлежности по умолчанию признаётся внешняя граница стены Объекта. На основании указанных актов разграничения общие сети за пределами внешней границы возведенного Объекта могут не являться Общим имуществом Объекта, при этом Застройщик вправе в целях эксплуатации передавать Сети эксплуатирующим организациям или муниципальному образованию по выбору и усмотрению Застройщика, в том числе часть земельного участка технологически необходимую для обслуживания указанных Сетей.

**7.5.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего Договора.

Участник долевого строительства, также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка (ов) с измененными характеристиками.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке п. 7.7 настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового Застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

**7.6.** Участник долевого строительства не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены договора.

**7.7.** Участник долевого строительства уведомлен, что, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с п. 2 ст. 391 ГК РФ. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему Договору) уведомления о переводе долга (ст. 391 ГК РФ).

**7.8.** Руководствуясь положениями ч. 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

- с момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта, самостоятельное посещение Участником долевого строительства Объекта – запрещено;
- посещение Объекта Участником долевого строительства должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники

безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником долевого строительства положений настоящего пункта Договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником долевого строительства и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником долевого строительства настоящих условий Договора о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Гостиницы, Застройщик имеет право потребовать с Участника долевого строительства оплаты штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе строительного контроля Застройщика.

**7.9.** Стороны согласовали, что в процессе строительства Гостиницы возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения настоящего Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по настоящему Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по настоящему Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.**

**9.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика ввиду того, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика, и только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора, в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

О желании осуществить оформление перехода прав по настоящему Договору к другому лицу (новому Участнику долевого строительства), уступающий право требования Участник долевого строительства обязан заблаговременно не позднее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней уведомить Застройщика и Банк (Эскроу-Агента) в письменной форме до даты предполагаемого оформления и государственной регистрации уступки права с целью надлежащего оформления и получения согласия на возможность уступки прав и обязанностей по настоящему Договору.

**9.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему

Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного действительного документа о передаче Объекта долевого строительства (в том числе одностороннего акта передачи Объекта, составленного Застройщиком) при соблюдении раздела 4 настоящего Договора.

**9.3.** Стороны пришли к соглашению, что частичная уступка прав по настоящему Договору, в том числе условное деление и/или разграничение (разделение) прав на Объект, не допускается, за исключением оформления права на нескольких Участников долевого строительства в соразмерных долях и правах в отношении одного Объекта прав. Подписанием настоящего Договора Стороны так же признают, что возводимый Объект, в том числе в отношении любых прав на него признаётся неделимым до момента подписания Сторонами настоящего Договора передаточного акта на Объект.

**9.4.** В случае нарушения пункта 9.1 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафной санкции в размере 10% от Цены договора.

**9.5.** Несоблюдение Участником долевого строительства пунктов 9.1 – 9.4 настоящего Договора, является основанием для признания сделки уступки прав требования недействительной. В случае признания судом сделки об уступке прав требования по настоящему Договору между Участником долевого строительства и третьим лицом (лицами) незаконной, Застройщик имеет право на расторжение настоящего Договора и инициирование возврата денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на счет эскроу по настоящему Договору с перечислением на расчетный счет Участника долевого строительства, с правом Застройщика удержания и/или взыскания предусмотренных штрафных санкций с Участника долевого строительства.

**9.6.** Участник долевого строительства, в случае уступки прав требования по настоящему Договору обязан передать Застройщику 1 (один) экземпляр оригинала договора уступки прав требования, прошедшего государственную регистрацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного договора.

**9.7.** Сторонами согласовано, что любая уступка Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору третьему лицу осуществляется с одновременной уступкой своих прав этому же лицу по всем Сопутствующим договорам. Уступка прав Участником долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу без одновременной уступки прав этому же лицу по Сопутствующим договорам влечет к незаключенности соглашения об уступке и является основанием для отказа в государственной регистрации соглашения об уступке прав.

**9.8.** Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, по процентам за пользования чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон о долевом участии, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без какого-либо пояснения в принятии Застройщиком такого решения.

**9.9.** В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает

Застройщику штрафную санкцию в размере 10% от Цены договора.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**10.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10.2.** В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику долевого строительства права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам действующего законодательства Российской Федерации. При этом Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае разрешения споров по настоящему Договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение по месту нахождения объекта недвижимости.

## **11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**11.1.** Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию любой из Сторон в случаях, установленных Законом о долевом строительстве, действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанности по устранению выявленных недостатков Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

**11.3.** По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости;
- в иных случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

**11.4.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям Закона о долевом строительстве к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании заявления Участника долевого строительства, после выполнения Сторонами условий, предусмотренных пунктом 12.5

настоящего Договора.

**11.5.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

**11.6.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

**11.7.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных пунктами 11.5, 11.6 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

**11.8.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, (при наличии оснований для одностороннего отказа) настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**11.9.** В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве.

**11.10.** При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, расходы по государственной регистрации таких дополнительных соглашений, несет Сторона, выступившая инициатором подписания последних.

## **12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**12.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязательства Застройщика прекращаются с момента передачи Объекта строительства Участнику долевого строительства.

**12.2.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации)» и действующим законодательством РФ.

**12.3.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены настоящего Договора, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

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

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**12.5.** Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего Договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему договору. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 20% (двадцать процентов) от Цены договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 15 настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора.

**12.6.** Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную санкцию в размере 20% (двадцать процентов) от Цены договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки, а также компенсировать расходы на оплату государственной пошлины за проведение государственной регистрации Договора об участии в долевом строительстве и за расторжение настоящего Договора.

**12.7.** В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков принятия Объекта, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком.

**12.8.** При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику долевого строительства, возврат денежных средств Эскроу-агентом проводится в соответствии со ст. 15.5 Закона о долевом участии.

**12.9.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный Законом о долевом участии и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора.

**12.10.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п. 1 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 того же Закона о долевом участии, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и



картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**12.11.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

### **13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**13.1.** Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта долевого строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов), передачи земельного участка/права аренды на земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Гостиничного комплекса по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком.

**13.2.** Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка. В случае изменения адреса земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи при передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию.

**13.3.** Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Гостиничного комплекса и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

**13.4.** Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств Участников долевого строительства в границах земельного участка, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Гостиничного комплекса к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**14.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Гостиницы, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**14.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте Застройщика. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

**14.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в

виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 15 настоящего Договора, а в отношении Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в Разделе 15 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника долевого строительства.

**14.4.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом о долевом участии и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

**14.4.1.** Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

**14.4.2.** День передачи уведомления Участнику долевого строительства лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

**14.4.3.** День, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

**14.4.4.** Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника долевого строительства по адресу, указанному в Разделе 15 настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

**14.5.** Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в Разделе 15 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КППШОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

**14.6.** Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 настоящего Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Гостиницы.

**14.7.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**14.8.** Настоящий Договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

**14.9.** Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, согласен (а) на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства: (фамилия, имя, отчество; год рождения; контактный телефон (домашний, мобильный), адрес регистрации по месту жительства/проживания, паспортные данные. Обработка персональных данных Участника осуществляется с целью настоящего Договора. Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком (Оператором) своих персональных данных, в том числе: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие действует бессрочно и может быть отозвано Участником по письменному требованию, направленному в адрес Застройщика.

**14.10.** Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу,

по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**14.11. Приложения к настоящему Договору:**

- Приложение № 1 – План Объекта на этаже.
- Приложение № 2 – Комплектация и характеристики Объекта.
- Приложение № 3 – Форма доверенности.
- Приложение № 4 – График платежей.

**15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО «СЗ «ЮГ»

Юридический и фактический адрес: 630108,

Новосибирская область, г. Новосибирск, ул.

Станиславского, д. 2/3, помещение 202

ИНН 5404958260 / КПП 540401001

ОГРН 1255400009369

р/с 40702810844740001265

ПАО «Сбербанк»

к/сч 30101810500000000641

БИК 045004641

Эл. почта: [sz-yug@mail.ru](mailto:sz-yug@mail.ru)

Тел. (918) 301-63-27

**Участник:**

Гражданин Российской Федерации

\_\_\_\_\_ года рождения

место рождения \_\_\_\_\_

пол \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

СНИЛС \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / А.И. Кашин

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**План Объекта на этаже**

**Застройщик**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ **А.И. Кашин**

**Участник**

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

**Комплектация и характеристики Объекта (номера)**

**Застройщик**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ **А.И. Кашин**

**Участник**

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

**Приложение № 3**  
**к Договору долевого участия**  
**№ \_\_\_\_/К\_\_ - \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Форма доверенности**

\_\_\_\_ (ФИО), \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (ФИО), \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - Доверитель) уполномочивает \_\_\_\_\_ (далее - Представитель) представлять интересы Доверителя как собственника и арендодателя, а также совершать юридические и фактические действия от его имени в отношении объектов недвижимого имущества, в том числе нежилых помещений (номеров), которые будут расположены или расположены по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский муниципальный район, Небугское сельское поселение, село Агой, улица Центральная, земельный участок 39, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:33:0110001:336, а именно:

Принять от Застройщика по договору долевого участия № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ объект недвижимого имущества и находящееся в нем движимое имущество по акту приема - передачи, а также техническую документацию на оборудование, бытовые приборы и приборы учета.

Доверенность выдана с правом передоверия на срок по \_\_\_\_\_ г.

**ФОРМА СОГЛАСОВАНА:**

**Застройщик**  
**Генеральный директор**

**Участник**

\_\_\_\_\_/ **А.И. Кашин**

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

### ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора (пункт 4.1) уплачивается Участником долевого строительства путем внесения периодических платежей на счет эскроу, в следующем порядке:

- первоначальный взнос в размере \_\_\_\_\_, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора, и далее по следующему графику:

№ п/п	Сумма платежа (цифрами) руб.	Сумма платежа (прописью), руб.	Срок оплаты
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

**Застройщик**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ **А.И. Кашин**

**Участник**

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_