ДОГОВОР № ГЛ/Н/ /2026
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

Город - курорт Геленджик, «___ » _____ 2026 года
Краснодарский край

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Геленджик» (ООО «СЗ «Геленджик»), ИНН 2312320881, ОГРН 1232300044217, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Айбазова Ибрагима Азретовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - общей площадью 5 021 кв.м., с кадастровым номером 23:40:0402015:529, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: – гостиничное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, используемый Застройщиком для строительства (создания) Гостиницы и принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи имущества № б/н от 07.09.2023, Дополнительного соглашения № 1 от 31.10.2023 к договору купли-продажи имущества № б/н от 07.09.2023, о чем в едином государственном реестре недвижимости 04.10.2023 года сделана запись регистрации № 23:40:0402015:529-23/231/2023-15.

1.2. Гостиница – гостиница по ул. Луначарского, г. Геленджик, Краснодарский край, строящаяся с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Краснодарский край, Муниципальное образование город-курорт Геленджик, город Геленджик, улица Луначарского (почтовый адрес уточняется по окончании строительства) в соответствии с проектной документацией, включает в себя следующие основные характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости: гостиница
Назначение объекта: нежилое
Этажность: 5
Количество этажей (шт.): 6
Количество подземных этажей (шт.): 1
Площадь застройки: 1 946 кв.м.
Площадь общая: 8584,4 кв.м.
Количество нежилых помещений (шт.): 347
Класс энергетической эффективности: «В» (высокий)
Сейсмостойкость: 8 баллов

Материал наружных стен и каркаса объекта: наружные стены из мелкоштучных бетонных блоков из отсева, утепление наружных стен минераловатными плитами (группа НГ), декоративная облицовка натуральным камнем бежевого цвета (травертин); ниже отм. 0.000 отделка стен цоколя – облицовка искусственным камнем под естественный, который имеет более темный оттенок.
Материал поэтажных перекрытий: связевый каркас из монолитного железобетона.

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

1.3. Объект долевого строительства (далее – Объект, Объект долевого строительства) — нежилое помещение (номер, помещение) предназначенное для временного пребывания (размещения) туристов в Гостинице, или иного использования, подлежащее эксплуатации по целевому назначению исключительно в качестве гостиничного номера соответствующей категории либо нежилого помещения по виду разрешенного использования, допускаемое к эксплуатации в составе Гостиницы, имеющее проектные характеристики, указанные в п.3.2 Договора и Приложении № 2, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы.

1.4. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Гостиницы на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право

осуществлять строительство.

1.6. **Разрешение на ввод Гостиницы в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Гостиницы в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенной Гостиницы градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.7. **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.

1.8. **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.

1.9. **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.

1.10. **Депонент** – владелец счета эскроу - Участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора долевого участия в строительстве, стороной которого является, на счет эскроу.

1.11. **Планируемый срок** окончания строительства Гостиницы – 14 октября 2027 года, указанный срок может быть увеличен в случае продления разрешения на строительство соразмерно дате продления разрешения на строительство.

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 со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство Объекта строительства от 14.10.2021 № 23-303000-41-2021, выданное Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик. Срок действия разрешения 14 октября 2027 г.

2.3.2. Договор купли-продажи имущества № б/н от 07.09.2023, Дополнительное соглашение № 1 от 31.10.2023 к договору купли-продажи имущества № б/н от 07.09.2023, о чем в едином государственном реестре недвижимости 04.10.2023 года сделана запись регистрации № 23:40:0402015:529-23/231/2023-15.

2.3.3. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства) и опубликована Застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: https://наш.дом.рф.

2.3.4. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику 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 Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Гостиницу и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы передать Участнику по передаточному акту расположенный в Гостинице Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Условный номер	Проектная площадь нежилого помещения, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Назначение	Наличие балкона или террасы
				нежилое	

(далее – «Объект долевого строительства», «Объект»).

Графическая форма расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, его местоположение на этаже строящейся Гостиницы, отображается в Плане Объекта, который согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Гостиницы и всех этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Гостиницы, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

3.3. По окончании строительства Объекту и Гостинице будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы, в составе которой 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 в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

3.5. Комплектация и характеристики Объекта указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.6. 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.

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

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

3.9. У Участника при возникновении права собственности на Объект 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество Гостиницы. Состав общего имущества Гостиницы и размер доли Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество Гостиницы уточняется в соответствии с законодательством Российской Федерации на момент ввода Гостиницы в эксплуатацию.

3.10. Объект долевого строительства является коммерческой недвижимостью, предназначенной для временного пребывания (размещения) туристов в Гостинице. Гостиница представляет собой гостиничный комплекс, управляемый Гостиничным оператором, определяемым Застройщиком. В связи с изложенным Участник осознает и дает согласие на то, что Объект приобретается им для вышеуказанного целевого использования, для которого устанавливаются определенные правила и ограничения согласно договора доверительного управления или аренды будущего объекта недвижимости.

Заключая настоящий договор, Участник присоединяется к единой концепции Гостиницы, включая визуальную составляющую и способы управления, получения доходов, разработанную Гостиничным оператором.

3.11. В целях обеспечения эксплуатации будущего Объекта по целевому назначению, Участник передает Объект (номер) в доверительное управление или долгосрочную аренду лицу (доверительному управляющему или арендатору), определяемому Застройщиком, с плавающей ценой или плавающей арендной ставкой, зависящей от результатов финансово-хозяйственной деятельности Гостиничного оператора по эксплуатации Гостиницы на основании договора доверительного управления или аренды будущего объекта недвижимости.

Передача прав и обязанностей Участника по настоящему Договору допускается при условии передачи новому Участнику прав и обязанностей по заключенному договору доверительного управления или аренды будущего объекта недвижимости.

В случае отчуждения Объекта Участник обязан передать права и обязанности по договору доверительного управления или аренды новому Участнику путем заключения трехстороннего соглашения о передаче прав и обязанностей между Застройщиком, Участником и новым Участником.

3.12. Участник долевого строительства заявляет и гарантирует (ст. 431.2 ГК РФ), что приобретает Объект не для личных, семейных, домашних нужд, и в связи с изложенным Стороны согласовали, что к отношениям по Договору не применяются положения Федерального закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, которая составляет сумму в размере **_____ рублей 00 копеек** исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства – **_____(_____) рублей 00 копеек** и проектной площади Объекта долевого строительства равной **____ кв. м.** Цена договора включает в себя сумму всех налогов, подлежащих уплате Застройщиком в соответствии с законодательством РФ.

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 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.

4.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, _____, открываемый _____ в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ») ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, место нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8-800-775-86-86, платежные реквизиты: к/с: 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525266, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОКТМО 45374000000.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СЗ «Геленджик»

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек

Номер эскроу счета: _____

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п.4.2.1. Договора, после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, но не ранее даты открытия счета эскроу;

Срок условного депонирования: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

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 АО «Банк ДОМ.РФ» Разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию.

В случае внесения изменений в нормы 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», регулирующие порядок открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, Стороны предусмотрели, что будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.2.1. По соглашению Сторон оплата цены Договора, производится Участником безналичным путем, после государственной регистрации настоящего договора на счет эскроу в следующие сроки:

- денежные средства в размере _____ рублей 00 копеек - в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости, но не ранее даты открытия счета эскроу;

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

4.3. В случае предоставления Застройщиком рассрочки по оплате по настоящему Договору, внесение цены Договора производится в порядке согласно п.п. 4.1, 4.2. и в сроки согласно п. 4.2.1. настоящего Договора.

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

4.5. Систематическое нарушение Участником 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.

4.6. 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 по Передаточному акту, как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.7. Сумма денежных средств на возмещение всех затрат на строительство (создание) Гостиницы включает сумму денежных средств, направленных на:

– 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;
– платежи в целях приобретения земельного участка в собственность;
– 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;
– другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Гостиницы, Объекта долевого строительства и привлечением Участников долевого строительства.

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 по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.7 Договора.

4.9. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Общей проектной площади Объекта по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и Фактической площадью Объекта долевого строительства, на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, подтверждающихся соответствующим документом после сдачи Гостиницы в эксплуатацию. В связи, с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно справке, на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, подтверждающихся соответствующим документом, общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше чем проектная общая площадь Объекта долевого строительства, оговоренной в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязан в течение 14 (Четырнадцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика, оплатить Застройщику разницу, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между проектной и фактической площадями. Изменение общей площади общего имущества Гостиницы для расчетов не принимается.

б) если согласно справке, на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, подтверждающихся соответствующим документом, общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади чем проектная общая площадь Объекта долевого строительства, оговоренной в настоящем Договоре, Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства (далее – Участник) вернуть излишне внесенную Участником оплату, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между проектной и фактической площадями. Изменение общей площади общего имущества Гостиницы для расчетов не принимается.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан ввести Гостиницу в эксплуатацию в срок до 14 октября 2027 года, указанный срок может быть увеличен в случае продления разрешения на строительство соразмерно дате продления разрешения на строительство.

Срок передачи Участнику Объекта долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня ввода объекта в эксплуатацию.

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

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником 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 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 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику 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 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 Договору. Данное правило также применяется в случае увеличения стоимости Объекта по результатам обмеров.

5.4. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Гостиницы, получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником 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 лично под расписку, по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, 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.

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

5.6. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник 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 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 от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении одного календарного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства или дня, указанного Застройщиком в уведомлении 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 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 сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.7.1. Участник обязан принять объект долевого строительства в течение 7-ми дней с момента направления Застройщиком уведомления об устранении дефектов/недостатков, в случае наличия таковых, при уклонении Участника, Застройщик, по истечении 7-ми 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 со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

5.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление 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 принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник 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 пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае если строительство (создание) Гостиницы не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный 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 Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо оператором 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 адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

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.

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

5.14. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику подлежит передаче общее имущество в Гостинице, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта приемки.

При оформлении Участником права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает доля в праве общей собственности на общее имущество, а именно:

- На внутридомовые инженерные сети, коммуникации и иные объекты, необходимые для жизнеобеспечения Объекта недвижимости, дороги, элементы озеленения и благоустройства в объеме, предусмотренном проектной документацией и/или проектной декларацией, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости, объекты.
- В соответствии с действующим законодательством, а именно: п. 4 ст. 244; п. 3 ст. 287.5, п.2 ст. 287.6 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, занятый Гостиницей и необходимый для её использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации Гостиницы, также входит в состав общего имущества и принадлежит Участнику на праве общей долевой собственности.

5.15. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника 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.

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 Гостиницы, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

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

6.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, 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 о недостатках.

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

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

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) в Гостинице (объекте, номере), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Участника:

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

7.1.2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы принять Объект путем подписания акта приема-передачи Объекта.

7.1.3. Участник 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.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор доверительного управления или аренды будущего объекта недвижимости, с выбранным Застройщиком лицом (доверительным управляющим или арендатором). В случае заключения Участником договора доверительного управления или аренды Объекта (номера), оплата вышеуказанных расходов производится доверительным управляющим или арендатором.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Гостиницы и доверительного управляющего или арендатора для приемки и эксплуатации Гостиницы. Участник выражает согласие и обязуется заключить договор доверительного управления или аренды будущего Объекта (номера), предложенный Застройщиком в согласованный срок и предоставить нотариально удостоверенную доверенность по форме Приложения №3 на имя доверительного управляющего (или арендатора) на осуществление следующих действий:

7.1.4.1. Подписание Акта приема-передачи номера от Застройщика к Участнику;

7.1.4.2. Подписание Акта приема-передачи номера от Участника к доверительному управляющему арендатору;

7.1.4.3. Заключение дополнительных соглашений об уточнении характеристик предмета доверительного управления или аренды в договоре доверительного управления или аренды будущего объекта недвижимости (номера) между Участником и доверительным управляющим или арендатором.

7.1.5. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по

содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора.

7.1.6. Обязательства Участника 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.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. О государственной регистрации перехода права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить об этом Застройщика путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика оригинала Договора уступки с отметками уполномоченного органа о проведенной его государственной регистрации.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве 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.

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

7.1.10. Участник обязуется не проводить любые работы, в том числе ремонтные и отделочные внутри и снаружи Объекта, перепланировку и переустройство Объекта, без согласования с Застройщиком, а также без согласования, предусмотренного действующими нормативно-правовыми актами РФ. Не вести рекламную деятельность, связанную с Объектом, в том числе путём вывешивания информационных баннеров (объявлений и т.п.) на наружных и внутренних поверхностях Объекта (окна, лоджии, балконы, двери, стены и т.п.).

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

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

7.1.13. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику только по неустойке, процентам за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту

на приобретение недвижимости, указанной в п.3.2. настоящего Договора, и иным штрафным санкциям (уступка 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 № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, процентам за пользование чужими денежным и средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.3.2. настоящего Договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

7.1.14. В случае совершения Участником уступки права требования только по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены Договора.

7.1.15. Стороны договорились, что Участник соглашается с возможным межеванием Застройщиком земельного участка, на котором расположена Гостиница, Объект долевого строительства, согласно плану межевания, предложенному Застройщиком.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Гостиницы.

7.2.2. Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Гостиницы.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Гостиницу.

7.2.5. Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

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

7.2.7. На свое усмотрение, без доверенности, 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.

7.2.8. После передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с Участником обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект в электронной форме. После государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства Застройщик передает собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

7.2.9. Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, 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 долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

7.2.10. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким

непринятием, несет Участник.

7.2.11. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, 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 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.

7.5. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

7.6. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

7.7. Участник уведомлен, что, подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, 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 участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) 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 долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

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

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Гостиницы, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе строительного контроля (технического надзора) Застройщика и начальника участка (прораба).

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен.

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

В ходе строительства Гостиницы возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора.

7.10. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в пункте 5.15 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящейся Гостиницы не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/ уведомления Участника долевого строительства изменения в Гостинице

и/или Нежилом помещении, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых).

7.11. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Гостиницы, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиницы, в которой находится Объект.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по 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 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 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 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. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. Приведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.2. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров.

9.3. В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам действующего законодательства РФ. 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 Застройщика.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца,
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

При этом стороны согласовали, что существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства является проявление существенного недостатка объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимые недостатки или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 2/3 стоимости объекта долевого строительства). Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке-передачи объекта долевого строительства.

10.3. В связи с заключением настоящего Договора с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 ФЗ-214 от 30.12.2004, требования, предусмотренные частями 2, 5 - 7 статьи 9, статьями 12.1, 13, 14, 15, ФЗ-214, не применяются.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. В случае несоблюдения Участником сроков принятия Объекта, предусмотренных настоящим Договором, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе коммунальные платежи.

10.7. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

10.8. При расторжении настоящего договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику долевого строительства, возврат денежных средств Эскроу-агентом проводится в соответствии со ст. 15.5ФЗ-214.

10.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Федеральным законом РФ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.10. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона 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» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.11. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора.

10.12. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником к установленному сроку передачи объекта полной суммы Цены договора.

10.13. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным п. 1 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 того же Федерального Закона, в течение 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 сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

10.14. В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон настоящий договор считается расторгнутым в сроки, установленные ч.4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ. Уведомление об отказе от договора должно быть письменным, подписанным стороной, направленным почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения. Если от договора отказывается Участник – к уведомлению в обязательном порядке должны прилагаться реквизиты для перечисления возврата денежных средств, уплаченных по договору.

При отсутствии вложения в почтовое отправление реквизитов для перечисления, Застройщик имеет право зачислить денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика.

10.15. 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.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2.Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение 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.

11.3.Иные уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 12 Договора, а в отношении Участника по почтовому адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

11.4.Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

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

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

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

11.4.2. 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 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 по адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

11.5.Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в Разделе 12 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 КПШОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

11.6.Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. 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. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, не жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

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

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

11.9.В случае если Участник является юридическим лицом, то при подписании настоящего Договора Участник ЗАВЕРЯЕТ в отношении Общества:

- правильность государственной регистрации Общества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- Общество осуществляет свою деятельность согласно целям и видам экономической деятельности, указанных в Уставе Общества.
- сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, достоверны, никто их не оспаривал, не оспаривает, в том числе в судебном порядке; судебных споров не имеется;
- процедуры, предусмотренные законодательством о несостоятельности (банкротстве) в отношении Общества, не применялись, не возбуждено производство об их применении, а равно не принимались решения и не совершались иные действия, направленные на признание Общества несостоятельным;
- не начаты процедуры добровольной ликвидации в отношении Общества;
-отсутствуют обстоятельства, которые могли бы, в случае их выявления, негативно повлиять на решение Застройщика заключить настоящий Договор;
- лицо, подписавшее от имени Участника долевого строительства настоящий Договор, имеет на это необходимые полномочия, и его действия по подписанию настоящего Договора надлежащим образом санкционированы и соответствуют действующему законодательству Российской Федерации;
- для заключения настоящего договора и его исполнения Участником были соблюдены все необходимые процедуры одобрения и/ или согласования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и учредительными документами Общества.

11.10. Участник ЗАВЕРЯЕТ, что является резидентом РФ и не подпадает под ограничения Указа Президента Российской Федерации от 28.02.2022 № 29 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций», Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации», Указа Президента Российской Федерации от 05.03.2022 № 95 «О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами», Указа Президента Российской Федерации от 18.03.2022 № 126 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации в сфере валютного регулирования», Указа Президента Российской Федерации от 03.05.2022 № 252 «О применении ответных специальных экономических мер в связи с недружественными действиями некоторых иностранных государств и международных организаций», Указа Президента Российской Федерации от 04.05.2022 № 254 «О временном порядке исполнения финансовых обязательств в сфере корпоративных отношений перед некоторыми иностранными кредиторами», Указа Президента Российской Федерации от 08.09.2022 № 618 «Об особом порядке осуществления (исполнения) отдельных видов сделок (операций) между некоторыми лицами».

11.11. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Стороны договорились подписать Договор усиленными квалифицированными электронными подписями, Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.12. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.
- Приложение № 2 – Комплектация и характеристики Объекта.
- Приложение № 3 – Форма доверенности.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: **ООО «СЗ «Геленджик»** **350900, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Садовое кольцо, д. 9, помещение 8** ИНН 2312320881 КПП 231101001, ОГРН 1232300044217	**Участник:** _____

р/с: 40702810900650020666 в Банк: АО «Банк ДОМ.РФ» БИК: 044525266 к/с: 30101810345250000266
тел: +79183107351 эл. адрес: gelendzhik@fpi777.ru

_____/_____

Директор

_____/ И.А. Айбазов

Приложение**№**1
к Договору участия в долевом строительстве
объекта недвижимости **ГЛ/Н/__/2026** от **___**

ПЛАН ОБЪЕКТА

Город - курорт Геленджик, «___» _____2026 г.
Краснодарский край

ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ

Подъезд 1

Этаж __

Застройщик:
ООО «СЗ «Геленджик»
Директор

_____/ И.А. Айбазов

Участник:
_____

_____/_____

Приложение**№**2
к Договору участия в долевом строительстве
объекта недвижимости **ГЛ/Н/___/2026** от **___**

КОМПЛЕКТАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Город - курорт Геленджик, «___» _____ 2026 г.
Краснодарский край

Технические характеристики здания:	
Конструктив:	Связевый каркас из монолитного железобетона. Наружные ограждающие конструкции стены: 3-х слойная конструкция: бетонные блоки, утеплитель, фасадная штукатурка. Внутренние стены и перегородки: - монолитные железобетонные; - бетонные блоки. Кровля нежилого здания – плоская с внутренним водостоком. Сейсмостойкость – 8 баллов. Энергоэффективность – класс В. Этажность – 5. Количество этажей – 6.
Технические характеристики помещения:	
Этаж:	
подъезд	
Проектная площадь нежилого помещения с учетом балконов и лоджий, кв.м.:	
Проектная площадь нежилого помещения с учетом балконов и террас, кв.м.:	
Назначение:	нежилое
Количество комнат:	
Лоджия/балкон	
Внутренняя отделка нежилого помещения:	Штукатурка стен, заделка штроб, устройство откосов
Полы:	Стяжка из цементно-песчаного раствора (полусухая)
Окна и балконные двери:	Алюминиевые с полимерным покрытием (в соответствии с проектом)
Входная дверь:	присутствует
Канализация:	Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками
Водоснабжение:	Стояки холодной и горячей воды, без внутренней разводки, с установкой приборов учёта холодной и горячей воды с запорной арматурой
Электроснабжение:	Внутренняя разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток, выключателей и светильников. Установка щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан. узле.
Отопление:	Двухтрубная горизонтальная система отопления с установкой радиаторов

Потолки:	Монолитные перекрытия
Внутренние двери:	В соответствии с проектом
Санитарные узлы:	Гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка пола

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристике Объекта долевого строительства, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого Объекта долевого строительства и увеличение общего долевого взноса (цены Объекта долевого строительства).

Выбор материалов, применяемых в отделочных работах в нежилых помещениях (номерах), производится на усмотрение Застройщика и выполняются в соответствии с Техническими стандартами Гостиничного оператора. Застройщик вправе производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения на аналогичные, характеристики которых не ухудшают потребительских свойств.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, что указанные изменения не являются отступлениями от Договора, ухудшающими качества Гостиницы и/или Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают Гостиницу и/или Объект долевого строительства непригодными для предусмотренного Договором использования.

Застройщик:
ООО «СЗ «Геленджик»

Директор

_____/ И.А. Айбазов

Участник:
_____

_____/_____

Приложение№3
к Договору участия в долевом строительстве
объекта недвижимости ГЛ/Н/___/

2026 от ___

ФОРМА ДОВЕРЕННОСТИ

Город - курорт Геленджик, «___»_____2026 г.
Краснодарский край

_____ (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, а также совершать юридические и фактические действия от его имени в отношении объектов недвижимого имущества, в том числе нежилых помещений (номеров), которые будут расположены в по адресу: _____в границах земельного участка с кадастровым номером _____, 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, находящиеся в Номере.

Заключать дополнительные соглашения к договорам доверительного управления или аренды (договорам доверительного управления или аренды будущего объекта недвижимости) об уточнении характеристик предмета доверительного управления или аренды после завершения его строительства и ввода в эксплуатацию и о пролонгации действия указанных договоров; передавать имущество доверительным управляющим или арендаторам и подписывать акты приема-передачи по договорам доверительного управления или аренды, для чего Представитель вправе подписывать договоры, определять условия дополнительного соглашения в соответствии с данными ЕГРН.

Сдавать на государственную регистрацию от имени Доверителя договоры доверительного управления или аренды и дополнительные соглашения к ним в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подписывать соответствующие заявления.

Выбрать способ управления общим имуществом здания Гостиницы, определить состав общего имущества, заключить договор управления общим имуществом, осуществлять контроль за выполнением обязательств по договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Настоящая доверенность является безотзывной
Доверенность выдана с правом передоверия на срок по 31.12.2045 года

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Застройщик:
ООО «СЗ «Геленджик»

Директор

_____/ И.А. Айбазов

Участник:
_____

_____/_____

Согласие на обработку персональных данных

Я, гражданин Российской Федерации_____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ ____ выдан _____ _____ года, код подразделения: _____, адрес: _____

в целях *заключения **ДОГОВОРА № ГЛ/Н/____/2026***
участия в долевом строительстве объекта недвижимости
(цель обработки данных)

в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", даю согласие **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Геленджик» (ООО «СЗ «Геленджик»), ИНН 2312320881**, на обработку следующих моих персональных данных *(ненужное вычеркнуть)*:

1. Фамилия, имя, отчество.
2. Дата рождения (число, месяц и год рождения).
3. Вид, серия, номер основного документа, удостоверяющего личность, наименование органа и код подразделения органа, выдавшего его, дата выдачи.
4. Сведения о гражданстве (подданстве).
5. Адрес и дата регистрации по месту жительства (пребывания).
6. Адрес фактического проживания (нахождения).
7. Номера телефонов (домашнего, служебного, мобильного).
8. Иные сведения, которые я пожелал/а сообщить о себе.

то есть на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

« ____ » _____ *202___* г. _____ _____
(подпись) (ФИО)