

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Анапа

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АН Инвестиции» (ОО «СЗ АН Инвестиции»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Эйрияна Артура Амбарцумовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ин(ка)) Российской Федерации _____, дата рождения: _____, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: серии _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, СНИЛС: _____, контактный телефон: _____, действующий (ая) от своего имени, в дальнейшем именуемый(ая) «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 23:37:0101049:4830 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства гостиничного комплекса, на условиях Договора.

1.1.3. **Объект недвижимости (Объект)** – _____ – этажное нежилое здание на _____ номеров, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по проектной документации, входящее в состав объекта строительства «Гостиничный комплекс на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:0101049:4830», по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 171 (далее – «Земельный участок»). Категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: Гостиничное обслуживание. Класс энергоэффективности – не установлено. Сейсмостойкость – 8 баллов.

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт Объекта требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте Объекта может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (гостиничный номер), характеристики которого указаны в Приложениях №1, №2, №3 к договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

1.1.5. **Земельный участок**, площадью 34 500 кв.м., категория - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Гостиничное обслуживание, кадастровый номер: 23:37:0101049:4830, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 171, на котором ведется строительство гостиничного комплекса, принадлежит Застройщику на праве собственности.

1.1.6. **Разрешение на строительство** – документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Объекта недвижимости.

1.1.7. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта недвижимости требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

1.1.8. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.9. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.10. **Закон** – Федеральный закон 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».

1.1.11. **Общее имущество** Объекта— помещения в Гостиничном комплексе, не являющиеся частями объектов долевого строительства в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Гостиничном комплексе, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Гостиничном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Гостиничном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Гостиничный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

К общему имуществу Объекта относятся также иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально – бытовых потребностей собственников помещений в Объекте.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Гостиничный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте.

Собственник объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Объекта постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса не применяются.

1.1.12. **Передаточный акт** — документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятие его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

1.1.13. **Цена Договора** — размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору для строительства (реконструкции) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, используемых Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе Общего имущества, строительство внешних и внутренних инженерных сетей, отделку и оснащение Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 «Отделка и комплектация Объекта долевого строительства» к Договору, благоустройство прилегающей территории, на оплату процентов по долговым обязательствам, на строительство или возмещение затрат на их строительство (создание) (далее — «Сумма возмещения затрат на строительство»), иных работ, необходимых для ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также денежных средств, используемых на оплату услуг Застройщика, предусмотренных ч.1 ст.18 Закон об участии в долевом строительстве) (вознаграждение Застройщика).

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом о долевом строительстве №214-ФЗ.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил разрешение на строительство от «29» декабря 2023 года № 23-37-70-2023 с изменениями и дополнениями, выданное Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа;

- оформил право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 23:37:0101049:4830 – 29.08.2023, собственность, 23:37:0101049:4830-23/228/2023-1;

– разместил (опубликовал) проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве в единой информационной системе жилищного строительства: на сайте www.наш.дом.рф.

2.3. Привлечение Застройщиком в целях строительства Объекта недвижимости денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона.

2.4. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

2.5. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем Договоре.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства и основные характеристики Объекта, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, указаны в **Приложении №1 к Договору**.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с характеристиками, указанными в Приложении №3 к Договору.

3.3. Площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

3.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к Договору.

3.5. Планируемая дата окончания строительства Застройщиком гостиничного комплекса – **4 квартал 2027 года**.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее **«31» декабря 2028 года**.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с ч. 3 ст. 8 Закона.

Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен, в т.ч. и в случае внесения изменений в проектную документацию и/или в проектную декларацию. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). 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 им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.8. Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Объекте недвижимости, а также на прилегающей к Объекту недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено проектной документацией и настоящим Договором.

3.9. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

3.10. Отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, и существенным изменением как размера Объекта долевого строительства, так и Объекта, указанного в п.п. 1.1.3, 1.1.4 настоящего Договора, и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

3.11. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении №1 к Договору стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства (столбец 9), и Площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости и иные затраты, отнесенные Законом к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.3. Расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме несет Участник долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства. Указанные расходы не входят в Цену Договора.

4.4. Оплата Цены настоящего договора производится в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по Договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

4.4.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва,

адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,

почтовый адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, дом 34.

Эл. почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, **тел.:** 8-800-555-55-50.

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АН Инвестиции» (ООО «СЗ АН Инвестиции»),

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

Участник долевого строительства оплачивает сумму в размере _____ (_____) рублей ____ копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в уполномоченный банк документы и сведения, предусмотренные Законом, не позднее даты окончания срока условного депонирования.

4.4.2. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на оплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на оплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.4.3. Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

В соответствии с ч. 6 ст. 15.5. Закона, внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом на расчетный счет Застройщика № 40702810630000007606 в КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

4.4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый счет эскроу в соответствии с Договором.

4.5. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае расторжения Договора или отказа от исполнения Договора в одностороннем порядке.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу, Участник долевого строительства несет за свой счет.

4.6. Цена Договора изменяется только в случаях, предусмотренных пунктами 4.8 и 4.9 Договора.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что цена по договору не подлежит изменению в случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Объекта долевого строительства изменится в большую или меньшую сторону от проектной площади Объекта долевого строительства до 3% включительно.

4.8. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Объекта долевого строительства окажется больше общей проектной площади Объекта долевого строительства (с учётом допустимых отклонений, принятых сторонами в п. 4.7. Договора), Участник долевого строительства производит доплату разницы между проектной площадью и фактической в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства письменного требования и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации). Доплата производится исходя из цены, утвержденной в п. 4.1 настоящего Договора, за один квадратный метр разницы между указанными площадями нежилого помещения, сверх принятых Сторонами допустимых отклонений.

4.9. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Объекта долевого строительства окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства (с учётом допустимых отклонений, принятых сторонами в п. 4.7 Договора), Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, сверх допустимых отклонений, исходя из цены, утвержденной в п. 4.1 Договора за один квадратный метр разницы между указанными площадями.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.10. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчёте на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше цены договора, оплаченной Участником долевого строительства, полученная разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства, а остается в распоряжении Застройщика и является его дополнительным вознаграждением.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить своими силами и (или) с привлечением других лиц комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.1.2. Контролировать своими силами и (или) с привлечением других лиц качество работ на соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Объекта недвижимости и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Объекта недвижимости (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.1.7. Застройщик не принимает на себя обязательства по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

5.1.8. В случае, если Участник долевого строительства отказывается / либо не отвечает в письменном виде на уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе не устранять данные недостатки, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.2. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4. Договора и Приложении № 1, Приложении № 2, Приложении № 3 по Акту приема-передачи (Приложение № 4) в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

5.2.3. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.4. Самостоятельно нести все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Объекта недвижимости) и придомовой территории пропорционально своей доле, нести ответственность за соблюдение действующих правил по безопасной эксплуатации гостиничного комплекса электроустановок, водоснабжающего оборудования, технических норм и правил эксплуатации номерного фонда, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.6. После подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется заключить от своего имени договор на управление Объектом недвижимости (в состав которого входит Объект долевого строительства) с Управляющей компанией, которая будет осуществлять функции по содержанию, управлению и эксплуатации Объекта недвижимости.

5.2.7. До подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства работы связанные

с отступлением от проекта (перепланировка, возведение/ демонтаж внутренних перегородок, разводки инженерных коммуникаций, установка любых сооружений и устройств снаружи здания, выполнение работ затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет риск наступления негативных последствий, связанный с его действиями.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство объекта долевого строительства, после подписания Акта приема-передачи, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несет самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

5.2.8. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 10 (десяти) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.9. 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.

В случае наличия несущественных недостатков Объектов долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема – передачи Объекта, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более 30 (тридцати) рабочих дней.

5.2.10. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством.

Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

5.2.11. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи по форме, являющейся Приложением №4 к Договору, в срок, установленный пунктом 3.5 настоящего Договора.

Участник долевого строительства одновременно с Объектом принимает и долю в праве собственности на Общее имущество (в т.ч. земельный участок), которая рассчитывается пропорционально площади Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.5 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4 настоящего Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в настоящем Договоре для передачи Объекта долевого строительства, за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.6 настоящего Договора.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.5 настоящего Договора (в случае досрочного исполнения - по истечении двух месяцев после направления

Застройщиком Сообщения о готовности Объекта к передаче), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

Односторонний Акт приема – передачи Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 3.5. настоящего Договора, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, составить односторонний Акт приема – передачи Объекта долевого строительства.

Односторонний Акт приема – передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 14 настоящего Договора почтовому адресу.

При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделение связи.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема – передачи Объекта указать в одностороннем Акте приема – передачи Объекта задолженность Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

6.5 Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные письменные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий настоящего Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

6.6. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.7. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п. 6.5 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в разделе 7 настоящего Договора,

после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

6.8. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта недвижимости соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения десятидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.9. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок на оснащение (укомплектование) мебелью (меблирование), в том числе бытовую технику входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 6 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

7.5. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается

соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 №815.

7.6. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, **включая рабочую документацию, размещенную на сайте Застройщика.**

7.7. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере не более 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. В случае неоплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.4. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика и Эскроу-агента о заключении договора уступки прав требований по Договору в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения, предусмотренного Договором, срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

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

9.3. В случае нарушения, установленных настоящим Договором, сроков принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от Цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств и пр.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.3 настоящего Договора.

11.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных пунктами 11.2 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

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 оплате 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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, 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.

11.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных п. 1 ст. 9 Закона.

11.5. В случае расторжения настоящего Договора или отказа от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом информации о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, подлежат возврату Участнику долевого строительства.

Денежные средства перечисляются на банковский счет Участника долевого строительства (Депоненту), указанный в договоре счета эскроу, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня

размещения в Единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в первом абзаце п.11.5. настоящего Договора.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 названного Федерального закона.

12.2. В соответствии с ч. 7.1 ст. 15.5 Закона уполномоченный банк (эскроу - агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

12.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

12.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке объектов, относящихся к другим этапам строительства и иных объектов недвижимости.

12.5. Участник долевого строительства дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости;

- на последующее (до и/или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Объект недвижимости, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

При получении Участником долевого строительства требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения,

перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника долевого строительства на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

12.6. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства.

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 Объекте недвижимости. Застройщик имеет право вносить в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства 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 недвижимости и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть Объекта недвижимости, конструкцию наружных стен Объекта недвижимости без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

В случае, если корректировка проектной документации затрагивает конструктивные элементы Объекта долевого строительства (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Объекте долевого строительства), Застройщик обязуется известить Участника письменно, при этом Сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении технических характеристик Объекта долевого строительства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика (или Объекта долевого строительства).

13.4. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации настоящего Договора.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений настоящего Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) настоящего Договора в целом.

13.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

13.9. Настоящий Договор подписан в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13.10. Подписание настоящего Договора означает согласие участника долевого строительства на обработку его персональных данных всеми закрепленными в Федеральном законе №152-ФЗ «О персональных данных» способами Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховыми компаниями (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в

браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. 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».

13.11. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора даёт согласие на получение от Застройщика СМС – сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего Договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС – сообщений.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёмки Объекта долевого строительства считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанный в разделе 14 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

13.12. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, не входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора за исключением случаев, предусмотренных в настоящем Договоре.

13.13. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, являющегося нежилым помещением, в т.ч. права и обязанности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании настоящего Договора и толковании его условий были им устранены до подписания настоящего Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией, размещенной на сайте www.наш.дом.рф, и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества.

Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по настоящему Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

13.14. Объект долевого строительства не является жилым помещением по смыслу статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, и на него не распространяются положения законодательства Российской Федерации, касающиеся жилых помещений, за исключением положений об общем имуществе Объекта.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретает участником долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования.

13.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение №1;
- Приложение №2;

- Приложение №3;
- Приложение №4.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик АН
Инвестиции»
(ООО «СЗ АН Инвестиции»)

ИНН 2301109816, КПП 230101001
ОГРН 1232300040411

Адрес: 353440, Краснодарский край, г.о.
город-курорт Анапа, г. Анапа, пр-кт
Революции, дом 3, помещение 2

тел.: +7 (918) 6431247
e-mail: an_investment@mail.ru

Директор
Эйриян Артур Амбарцумович

Участник долевого строительства

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект – Гостиничный комплекс на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:0101049:4830

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства			Стоимость	
		3	4	5	6	7	8	9	10
Корпус	Секция	Этаж	Условный номер	Тип (кол-во)	Общая Проектная площадь нежилого помещения (кв.м) (сумма столбца 7 и столбца 8), кв.м.	Общая Проектная площадь нежилого помещения без учета площади балкона/террасы (кв.м):	Проектная площадь балкона/террасы (кв.м)	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
			Нежилое помещение №						

После присвоения административного адреса гостиничному комплексу номер нежилого помещения может измениться.

Назначение Объекта долевого строительства – нежилое помещение.

Описание здания:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита
2	Наружные стены	Не несущие наружные стены из керамзитобетонных блоков. Утеплитель – каменная вата
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные
4	Межкомнатные перегородки	Перегородки из керамзитобетонных блоков, оштукатуренные с двух сторон
5	Кровля	Кровля плоская не эксплуатируемая с доступностью обслуживающего технического персонала
6	Фасад	Фасадный отделочный материал – мокрый фасад с декоративными элементами

**Приложение №2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ года**

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства

ОТДЕЛКА И КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.
2. В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка по помещениям:

№	Описание отделки номера
1	Входная дверь в номер
2	Межкомнатная дверь
3	Оконные блоки
4	Система водоснабжения
5	Стояки канализации
6	Система кондиционирования – централизованная
7	Стены санузла – облицовка керамогранитной плиткой
8	Полы санузла - керамогранитная плитка
9	Система электроснабжения – разводка, розетки, выключатели
10	Система отопления – централизованная
11	Покрытие пола – инженерная доска
12	Отделка стен под покраску
13	Отделка потолков – потолок преимущественно из ГКЛ

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) самостоятельно осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, подоконники, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»).

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий настоящего Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства. Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав

элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования и прочих обстоятельств, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения цены Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, установленных в Приложении № 1 Договора.

Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий настоящим Договором, не требуют подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

1. Комплектация мебели прихожей:

1	Банкетка для прихожей – 1 шт.
2	Вешалка настенная с крючками и полкой – 1 шт.
3	Шкаф-купе с зеркальными фасадами. – 1 шт

2. Комплектация мебели комнаты:

1	Стол, комбинированный для ТВ – 1 шт
2	Кровать двухспальная – 1 шт.
3	Матрас на пружинном блоке – 1 шт.
4	Тумба прикроватная – 2 шт.
5	Полукресло мягкое – 2 шт.
6	Кресло для отдыха – 1 шт
7	Стол журнальный – 1 шт

3. Комплектация мебели террасы:

1	Комплект мебели из ротанга – 1 шт.
---	------------------------------------

4. Комплектация техники:

1	Минибар – 1 шт
2	Электрический чайник – 1 шт
3	Телевизор – 1 шт
4	Фен – 1 шт
5	Сейф с кодовым замком – 1 шт
6	Утюг – 1 шт
7	Гладильная доска – 1 шт
8	Телефон – 1 шт

5. Дополнительное оснащение номера:

1	Одеяло для спального места
2	Подушка
3	Наматрасник
4	Наволочка
5	Простыня для двухспальной кровати
6	Пододеяльник двухспальный
7	Комплект штор с карнизами
8	Полотенце пляжное махровое
9	Полотенце для лица махровое

10	Полотенце для рук махровое
12	Халат махровый
14	Дозатор для жидкого мыла
15	Держатель для туалетной бумаги
16	Ершик туалетный
17	Ведро для мусора

6. Комплектация санитарного узла:

1	Душевой поддон – 1 шт
2	Смеситель – 2 шт
3	Унитаз (инсталляция) – 1 шт
4	Полотенцесушитель – 1 шт
5	Раковина – 1 шт

Стороны согласились с тем, что расстановка сантехнических приборов, кухонного и иного оборудования носит условный характер и может быть изменена Застройщиком в процессе реализации строительства Гостиничного комплекса.

Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования и прочих обстоятельств, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения цены Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, установленных в Приложении № 1 Договора.

Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий настоящего Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Приложение №4
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ года
«Форма акта приема-передачи»

Акт приема-передачи

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АН Инвестиции» (ООО «СЗ АН Инвестиции»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Эйрияна Артура Амбарцумовича, действующего на основании Устава, и

Гражданин _____, дата рождения _____, паспорт: серии _____, № _____, выдан _____, дата выдачи: «__» _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства по договору участия в долевом строительстве от _____ № _____:

- _____ нежилое помещение с номером _____, расположенное в корпусе _____, на _____ этаже гостиничного комплекса по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Верхняя дорога, земельный участок 76

Наименование	Площадь (кв.м.)
Общая Проектная площадь нежилого помещения	
Общая Проектная площадь нежилого помещения без учета площади балкона/террасы:	
Проектная площадь балкона/террасы	

Участник долевого строительства одновременно с Объектом принимает и долю в праве собственности на Общее имущество (в т.ч. земельный участок), которая рассчитывается пропорционально площади Объекта долевого строительства.

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Участнику долевого строительства переданы ключи.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

Подписи Сторон:
Застройщик

_____ М.П.

Участник долевого строительства:
