

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№ Л5/К8/ /

Городской округ город - курорт Сочи,
Краснодарский край

« » августа 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГРИНСТРОЙ – ЮГ» (ИНН 6165209460 КПП 236601001 ОГРН 1176196043110), в лице **Генерального директора Ходорева Александра Викторовича** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

гр. _____ – ____ года рождения, место рождения: _____ гражданство РФ, паспорт серия: _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____.2006 года, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: **353460, Краснодарский край, г. _____, ул. _____, д. _____ к. _____, кв. _____**, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

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

1.2. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГРИНСТРОЙ – ЮГ» (ИНН 6165209460 КПП 236601001 ОГРН 1176196043110) - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке «Гостиницы» (далее по тексту – «Гостиница») на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.4. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Гостиницы на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0108003:40 в микрорайоне Аше Лазаревского района города Сочи по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, ул. Туристская, з/у 9, принадлежит Застройщику на праве аренды, заключен Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды), № 4900011270, выдан 21.07.2021, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от 12.08.2021 №23:49:0108003:40-23/235/2021-2. Земельный участок находится в муниципальной собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от 06.12.2018 № 23:49:0108003:40-23/050/2018-1.

Характеристики земельного участка, на котором осуществляется строительство Гостиницы:

Кадастровый номер: 23:49:0108003:40.

Площадь земельного участка: 29 876 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: Туристическое обслуживание.

Земельный участок не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору.

1.5. **Объект капитального строительства – Гостиница** со следующими характеристиками:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Гостиница
Здание	7-го, 8-го корпусов
Назначение объекта	нежилое
Количество этажей	7 – 5
В том числе, количество подземных этажей	-

Площадь части объекта капитального строительства, кв.м.	8 772,20
В том числе	
Надземная часть (кв.м):	8 772,20
Подземная часть (кв.м):	-
Конструктивная система здания	Монолитный железобетон
Фундамент здания	Бурунабивные сваи, ростверк
Ростверк	Монолитный железобетонный
Сваи	Бурунабивные
Ригели	Монолитные железобетонные
Перекрытия	Монолитные железобетонные
Кровля	Монолитная железобетонная, плоская, с внутренним организованным водостоком
Лифты	Лифты в количестве 3-х штук
Сейсмостойкость	8 баллов
Класс энергоэффективности	A++

1.6. Объект долевого строительства (далее – Объект) — нежилое помещение (помещение), предназначенное для личного пользования, соответствующего категории по виду разрешенного использования допускаемое к эксплуатации в здании в котором оно расположено, имеющее проектные характеристики, указанные в п.3.1 Договора и Приложении № 1, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.7. **Номер – Гостиничный номер, с условным номером Л5-К8- , расположенный на 2 этаже Гостиницы, Корпус 8, подлежащий передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы.**

Общая проектная площадь Гостиничного номера составляет 25,26 кв.м. Общая проектная площадь Гостиничного номера рассчитывается на основании проектной документации.

Площадь помещения и помещений вспомогательного значения, согласно п. 1.7 Договора, установлены в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

Место расположения номера, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта», которое является неотъемлемой частью Договора.

1.8. **Разрешение на строительство** - документ, который дает Застройщику право осуществлять строительство Гостиницы. Разрешение на строительство выдано Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края 22.03.2024 № 23-49-8535-2024.

1.9. **Проектная площадь** – сумма площадей всех частей помещения Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией.

1.10. **Фактическая площадь** – сумма площадей всех частей помещения Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров Объекта долевого строительства, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ или технической инвентаризации до осуществления Застройщиком отделочных работ в Объекте долевого строительства.

1.11. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства.

1.12. **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.

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

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

1.15. **Бенефициар** — юридическое лицо — Застройщик, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и получившее в соответствии с Законом о долевом строительстве разрешение на строительство Гостиничного комплекса, за исключением объектов производственного назначения, являющееся стороной настоящего Соглашения.

1.16. **Депонент** — лицо, заключившее с Бенефициаром Договор участия в долевом строительстве с целью приобретения прав на Объект долевого строительства, владелец Счета.

1.17. **Счет** — счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в целях их последующей

передачи Бенефициару в оплату Депонентом объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

1.18. **Кредитный договор** – сделка по получению кредита на строительство (создание) Гостиничного комплекса, в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и кредитором (Банком), которые могут быть использованы только на цели, указанные в Законе о долевом строительстве.

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

1.20. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

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

1.22. **Сопутствующие договоры** - совокупность сделок (соглашений), совершение которых в будущем сторонами признано обязательным при заключении настоящего договора участия в долевом строительстве. Условие по обязательному заключению Сопутствующих договоров сторонами признано существенным условием настоящего договора участия в долевом строительстве и его нарушение влечет последствия, предусмотренные положениями ст. 450.1 ГК РФ (отказ от договора по инициативе Участника). Заключение Сопутствующих договоров обусловлено надлежащим исполнением Участником своих обязательств по использованию объекта долевого строительства по его целевому назначению в качестве объекта гостиничных услуг.

1.23. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент)** по настоящему Договору: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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».

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее по тексту - Орган регистрации прав.)

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом строительстве Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании:

2.3.1. Настоящего договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 статьи 3 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».

2.3.2. Разрешения на строительство от 22.03.2024 г. № 23-49-8535-2024, выданного Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи.

2.3.3. Внесение органом регистрации права в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации Застройщиком права аренды на земельный участок от 12.08.2021 г. №23:49:0108003:40-23/235/2021-2.

2.3.4. Опубликование, размещение в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Залог в силу закона на право аренды на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке Гостиничного комплекса на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом строительстве в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

2.5. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в настоящем Договоре, и признает обязательным при заключении настоящего договора заключение Сопутствующих договоров.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Условный номер объекта по Проекту и проектной декларации	Л5-К8- 	
2.	Корпус	8	
3.	Этаж	2	
4.	Назначение	Гостиничный номер	
5.	Количество помещений	1	
6.	Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона, кв.м.	46,01	
7.	Проектная общая площадь Объекта без площади балкона, кв.м.	40,39	
8.	Проектный адрес	Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, ул. Туристская, з/у 9	
9.	Наличие балкона	1	
10.	Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.	Балкон	Балкон

*Проектная общая приведенная площадь Объекта, указанная в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, включая площади холодных/летних помещений, будет определена Сторонами после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта долевого строительства указывается Сторонами в акте приема-передачи. Проектный номер Объекта долевого строительства, указанный в Таблице, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки. Участник долевого строительства обязуется заключить Сопутствующие договоры и оплатить стоимость ремонтных работ, ремонт Объекта долевого строительства предметами и оборудованием, соответствующее классификации Гостиницы уровня 4 звезд и требованиям гостиничного оператора.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Гостиницы определяется в Приложении № 1 к Договору.

3.2. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию – **3 квартал 2029 г.**

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. **Срок окончания строительства Гостиницы и Объекта долевого строительства Здание 7-го, 8-го, корпусов – 3 квартал 2029 г. Срок получения разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию Здания 7-го, 8-го – 3 квартал 2029 г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода в эксплуатацию объекта, но не позднее 23 января 2030 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.**

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

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоит.

3.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что лично ознакомлен до заключения настоящего Договора с полным содержанием проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Гостиницы и изменениями к ней. Участником долевого строительства получена от Застройщика иная информация, предоставленная в соответствии с

требованиями Закона о долевом строительстве.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.

Цена Объекта долевого строительства является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объектов долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объектов долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы связанные с арендой, земельных участков, благоустройство территории, прилегающей к Гостиницы, уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренных кредитным договором иных платежей, в том числе связанных с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Гостиницы, другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Объектов долевого строительства и привлечением участников долевого строительства).

4.2. Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек на специальный эскроу счет, открытый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключенному для учета и блокирования денежных средств.

Эскроу - агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, адрес местонахождения: 191144, город Санкт Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, номер телефона 8 (800) 100-24-24.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГРИНСТРОЙ – ЮГ».

Депонент _____ ф.и.о участника _____

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения депонируемой суммы - не позднее **5 (пяти)** рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Гостиницы в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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

4.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов согласно настоящему Договору, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за Гостиничный номер Л15-К8-_____ по Договору участия в долевом строительстве от «_____» сентября 2024 г. № Л15/К8/_____/_____, в том числе НДС 20%».

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

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены договора на счет эскроу Застройщик направляет в

Уполномоченный банк по адресу электронной почты: schet_escrow@vtb.ru, сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации настоящего договора.

4.6. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года №115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о долевом строительстве.

4.7. Стороны согласовали, что в случае, если на основании обмеров, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ или технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, то Стороны взаиморасчеты в связи с изменением в данном случае площади Объекта по настоящему Договору не производят, а Цена договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора не подлежит изменению.

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

4.9. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 11.9 настоящего Договора денежные средства перечисляются со счета эскроу в пользу Депонента.

4.10. Если Участник долевого строительства не оплатит цену Объекта долевого строительства (часть цены) в порядке и сроки, предусмотренные п.п. 4.1., настоящего договора, Стороны согласовывают, что цена Объекта может увеличиться Застройщиком, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве.

Информацию об изменении цены по договору Участник долевого строительства получает от Застройщика путем получения уведомления по почтовой связи или телефонной по средствам мессенджера «WhatsApp», электронной почты, указанной в настоящем договоре.

В случае просрочки исполнения принятых на себя обязательств по оплате цены Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу между ценой Объекта установленной пунктом 4.1. и стоимостью Объекта долевого участия, сложившейся на момент окончательного расчета. Об изменении цены Объекта долевого строительства Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены Объекта долевого строительства не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

4.11. Отклонение Фактической площади номера от Проектной площади номера в пределах $\pm 5\%$ не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера номера и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке. В этом случае цена Объекта не подлежит изменению.

4.12. Настоящим Участник извещен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только общая площадь номера (нежилого помещения), без указания и учета площади балкона.

4.13. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Гостиницы проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Гостиницы в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.14. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора прав требования на Объект долевого строительства не имеется, права требования, в споре или под арестом не состоит.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Гостиницы в **Здание 7-го, 8-го корпусов, но не позднее 23 января 2030 года.**

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами акта приема-передачи, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы.

5.3. Риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства считается перешедшим на Участника долевого строительства с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

5.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Гостиницы и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. 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/с уведомлением о доставке. Стороны пришли к соглашению об осуществлении документооборота посредством электронных средств связи (электронной почты), в рамках исполнения настоящего пункта Договора, уведомления и сообщения, направленные по указанной в реквизитах настоящего Договора электронной почте, признаются правомерными и надлежаще доставленными.

5.5. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Гостиницы и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 1 (одного) месяца со дня получения указанного уведомления, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

5.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, 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.

5.7. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, 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 6 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 и получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 5.5. настоящего договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления существенных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования по назначению) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

5.9. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 8.2. настоящего Договора, подписании Сопутствующих договоров, до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Гостиницы и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п.2 ст.12 Закона о долевом строительстве, и ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате Цены договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

Настоящий пункт Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора, предусмотренное настоящим Договором.

5.10. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Гостинице (лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование).

Доля в праве собственности на общее имущество не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5.11. Встроенные помещения общественного назначения (за исключением, помещений в данном здании, не являющихся частями нежилых помещений и предназначенных для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения) не входят в состав общего имущества Гостиницы и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Обязанности Застройщика:

6.1.1. Выполнить все работы по созданию Гостиницы и вводу ее в эксплуатацию.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в соответствии с техническими характеристиками и описанием Объекта долевого строительства, согласно Приложению №1 к настоящему договору. В случае если строительство (создание) Гостиничного комплекса не может быть завершено в установленный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложить изменить срок передачи Объекта долевого строительства. Порядок заключения дополнительного соглашения либо отказа от его подписания регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.1.3. Устранить существенные недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в ходе его строительства и при приемке-передаче его Участнику долевого строительства.

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

6.2. Права Застройщика:

6.2.1. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений в Гостиничном комплексе.

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

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

6.2.4. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в формировании пакета документов и подаче его на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

6.3. Обязанности Участника долевого строительства:

6.3.1. Оплатить Цену договора, в порядке, установленном настоящим договором.

6.3.2. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Гостиницы и о готовности Объекта долевого строительства, приступить к его принятию по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

6.3.3. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется не производить изменение

фасада (любых его элементов) Объекта без согласия других собственников и без получения соответствующего разрешения.

6.3.4. Участник долевого строительства обязуется нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также расходы, указанные в п. 6.3.6. настоящего Договора. Указанные в настоящем пункте и в пункте 6.3.6. настоящего Договора расходы не входят в Цену договора, и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

6.3.5. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. После получения документа, подтверждающего право собственности, предоставить его копию Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней.

6.3.6. Участник долевого строительства с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, в том числе расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание Гостиницы), расходов по оплате Сопутствующих договоров и договоров, которые будут заключены на основании сопутствующих договоров в интересах участника долевого строительства в целях ремонта Объекта долевого строительства, сдачи его в аренду гостиничному оператору и эксплуатации Объекта в составе Гостиницы соответствующей категории, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

6.3.7. В течении 2-х (двух) рабочих дней после регистрации настоящего Договора заключить Сопутствующие договоры.

6.3.8. Участник долевого строительства уведомлен, что Гостиница расположена на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды. С возникновением права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется нести бремя содержания земельного участка, пропорционально доле пользования земельным участком, рассчитанной из соотношения общей площади Объекта долевого строительства в Гостинице к площади земельного участка.

6.3.9. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутренних перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не производить в Объекте долевого строительства и в самой Гостинице работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое остекление балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания).

В случае нарушения требований настоящего пункта Договора Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта долевого строительства, а также Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, в том числе уплатить Застройщику штраф в размере 20% (двадцать процентов) от Цены договора.

6.3.10. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.3.11. Самостоятельно получать технический паспорт и при необходимости произвести процедуру постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства (гостиничного номера), нести все расходы, связанные с оформлением указанной процедуры и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами акта приема-передачи Застройщик вправе оформить документы необходимые для оформления Участнику долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства - технический план и последующую постановку на кадастровый учет. В этом случае Участник долевого строительства обязуется в день подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства возместить Застройщику фактически понесенные расходы, связанные с прохождением данной процедуры и изготовлением вышеуказанных документов.

6.3.12. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса, адреса электронной почты и номера сотового телефона письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений.

6.4. Права Участника долевого строительства:

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

6.4.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в

случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

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

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

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Гостиницу.

7.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 7.2. настоящего договора), комплектующие изделия Объекта долевого строительства определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет (в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованный срок.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

7.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены договора, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

8.4. Участник долевого строительства возмещает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Гостиницы соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, в том числе возмещает расходы за коммунальные ресурсы, израсходованные в отношении мест общего пользования в Гостинице, в соответствии с действующим законодательством, а также возмещает расходы по содержанию земельного участка, пропорционально доли пользования земельным участком, рассчитанной из соотношения общей площади Объекта долевого строительства в Гостинице к площади земельного участка, начиная с момента истечения семидневного 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.

8.5. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему договору. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 20% (двадцать процентов) от Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика.

8.6. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 6.3.2., 6.3.4., 6.3.6, настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по настоящему Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном ГК РФ. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка - Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку - Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Банк - Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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

9.3. Участником долевого строительства уступка прав требований по Договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

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

9.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, по процентам за пользования чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 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, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без какого-либо пояснения в принятии Застройщиком такого решения.

9.6. В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 30% (тридцать процентов) от цены Договора.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта долевого строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка в целях обеспечения строительства, сделок по распоряжению земельным участком.

10.2. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.4. настоящего Договора. В случае изменения адреса земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи при передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода Гостиницы в эксплуатацию.

10.3. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Гостиницы и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

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

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта долевого строительства (пункт 7.4. настоящего договора);

3) в иных случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании заявления Участника долевого строительства, после выполнения Сторонами условий, предусмотренных пунктом 8.5. настоящего Договора.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

11.6. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случае просрочки Участником долевого строительства внесения оплаты Цены договора в течение более чем 2 (два) месяца.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона о долевом строительстве. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

11.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных пунктом 11.6. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, по адресам электронных почт, указанным в настоящем договоре. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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

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

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

12.2. При наступлении указанных в п. 12.1. настоящего договора обстоятельств, Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств известить другую Сторону.

12.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более шести месяцев, Стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Все уведомления по настоящему Договору направляются заказным письмом с описью вложения и уведомлением, либо вручаются под роспись лично или доверенному лицу. Вместе с тем, Стороны признают, что все уведомления и извещения являются надлежаще доставленными если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 14 Договора. В случае отправки SMS-сообщения и/или посредством мессенджеров, привязанных к номеру телефона, указанного в разделе 14 Договора, уведомление (извещение) будет считаться доставленным в день доставки в соответствии с полученным отчетом от телефонной компании.

13.2. Все пени и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, начисляются и взыскиваются Сторонами до подписания акта приема-передачи.

13.3. Права и обязанности Сторон, вытекающие из настоящего Договора, но не урегулированные в нем, а также дополнения и изменения к настоящему Договору определяются в дополнительных соглашениях, заключенных в рамках настоящего Договора, или урегулируются согласно действующему законодательству Российской Федерации.

13.4. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика об изменениях реквизитов (фактического адреса, номеров телефонов и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, а вся корреспонденция,

направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежащим образом полученной. В случае отсутствия Участника долевого строительства по адресу уведомления, указанному в настоящем Договоре (в том числе при наличии на почтовом отправлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным Участником долевого строительства со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Застройщика, направившего уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение Участнику долевого строительства, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

Застройщик размещает изменение какой-либо информации о Застройщике на его официальном сайте: королевский-пляж.рф в срок и порядке, установленном законодательством РФ.

13.5. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в настоящем Договоре почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях.

13.6. Участник долевого строительства подтверждает, что настоящий Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия настоящего Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, настоящий Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, настоящий Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств, не нарушает каких-либо его интересов и прав.

13.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае недостижения соглашения, споры подлежат рассмотрению в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.8. Любая информация, касающаяся условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

13.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

13.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта на земельном участке.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«ГРИНСТРОЙ – ЮГ»

ОГРН 1176196043110

ИНН: 6165209460 КПП: 236601001

Юридический адрес: 354205, Краснодарский край, г.о. город – курорт Сочи, г. Сочи, ул. Туристская, д.9, помещ. 1

Почтовый адрес: 354054, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ясногорская, д. 16/7

р/с 40702810230060011621

к/с 30101810600000000602

ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 046015602

Тел.: +7 952 813 80 19

e-mail: info@evrostroy.ooo

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Адрес регистрации/почтовый адрес: 353460, Краснодарский край, г. _____, ул. _____, д. _____ к. _____

_____, кв. _____

Телефон: 8 _____

e-mail: _____@mail.ru

_____/А.В. Ходорев/

_____/_____/

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта
ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

2 этаж

Гостиничный номер Л5-К8-___

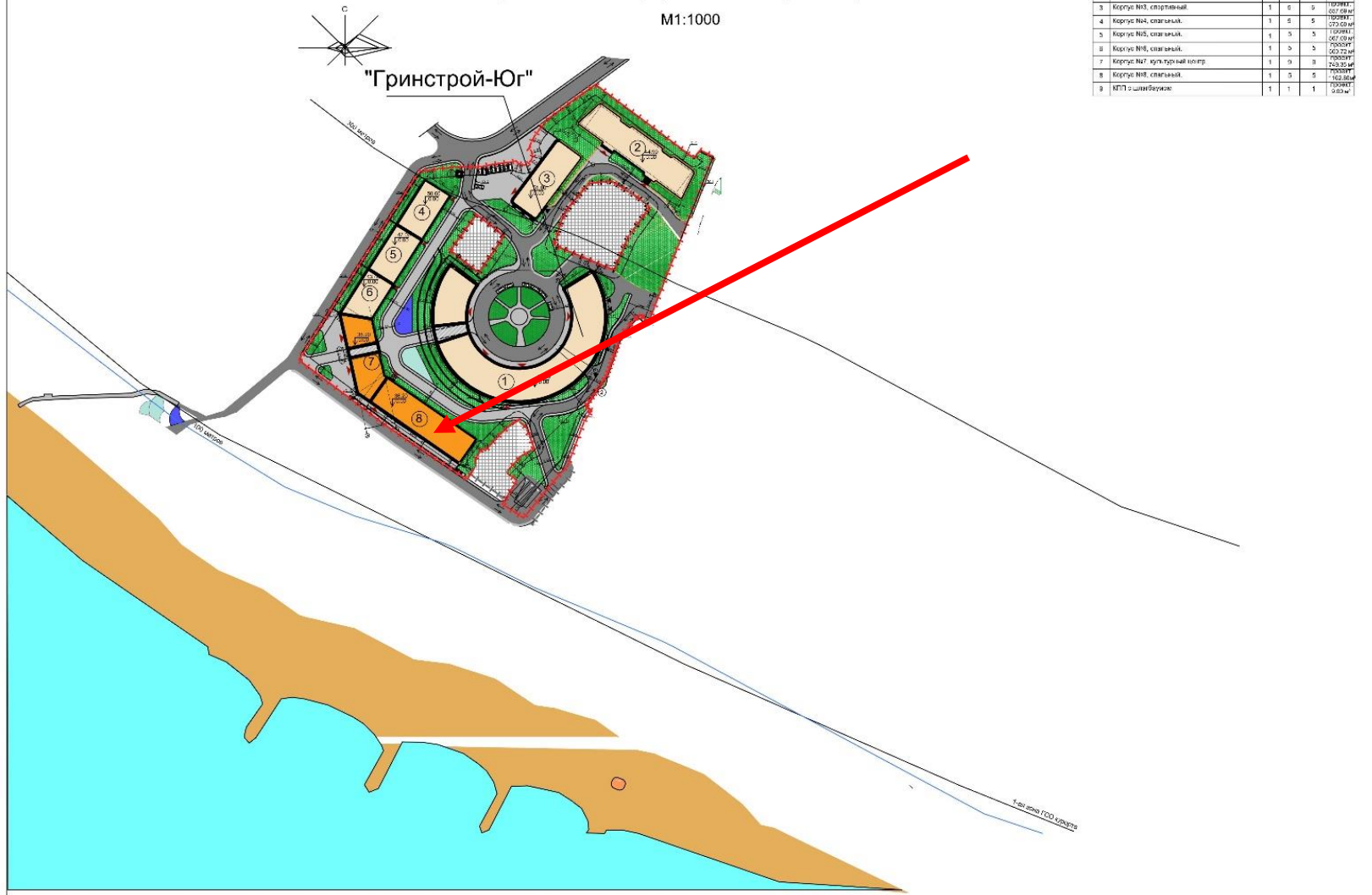
№	№ на плане	Этаж	Площадь, кв.м
Л5-К8-201	Л5-К8-201	2	26,88
Л5-К8-202	Л5-К8-202	2	30,01
Л5-К8-203	Л5-К8-203	2	30,01
Л5-К8-204	Л5-К8-204	2	30,01
Л5-К8-205	Л5-К8-205	2	30,01
Л5-К8-206	Л5-К8-206	2	29,43
Л5-К8-207	Л5-К8-207	2	29,43
Л5-К8-208	Л5-К8-208	2	29,29
Л5-К8-209	Л5-К8-209	2	19,06
Л5-К8-210	Л5-К8-210	2	19,06
Л5-К8-211	Л5-К8-211	2	19,06
Л5-К8-212	Л5-К8-212	2	19,06
Л5-К8-213	Л5-К8-213	2	19,06
Л5-К8-214	Л5-К8-214	2	19,06
Л5-К8-215	Л5-К8-215	2	19,06
Л5-К8-216	Л5-К8-216	2	19,06
Л5-К8-217	Л5-К8-217	2	19,06
Л5-К8-218	Л5-К8-218	2	19,06
Л5-К8-219	Л5-К8-219	2	19,06
Л5-К8-220	Л5-К8-220	2	19,06
Л5-К8-221	Л5-К8-221	2	19,06



Местоположение Объекта капитального строительства на земельном участке

Схема генерального плана микрорайона Аше Лазаревского района г. Сочи

М1:1000



Экспликация зданий, сооружений и площадок "Гринстрой-Юг"

№ п/п	Наименование	Кол-во	Площадь, кв.м	Площадь, кв.м
1	Корпус №1, гостиница	1	6	9
2	Корпус №2, сватаный	1	7	7
3	Корпус №3, сватаный	1	6	6
4	Корпус №4, сватаный	1	6	6
5	Корпус №5, сватаный	1	5	5
6	Корпус №6, сватаный	1	5	5
7	Корпус №7, культурный центр	1	9	8
8	Корпус №8, сватаный	1	5	5
9	МПП "Шамберки"	1	1	1

Застройщик:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Специализированный застройщик
 «ГРИНСТРОЙ – ЮГ»
 Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/А.В. Ходорев/

_____/_____/