

ФОРМА
договора участия в долевом строительстве,
используемого застройщиком Обществом с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Империал» для привлечения денежных средств
участников долевого строительства для строительства (создания)
Многофункционального здания на земельном участке с кадастровым номером
23:49:0302008:2621 на основании разрешения на строительство № 23-49-8472-2022,
выданного Администрацией муниципального образования городской округ
город-курорт Сочи Краснодарского края 20.12.2022 г.

ДОГОВОР № П-__ - __/2025
участия в долевом строительстве
Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи
«__» _____ 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Империал» ОГРН 1057748701559, ИНН 7708577743, КПП 236601001, зарегистрированное 21.10.2022 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю, в лице Генерального директора Каракегян Гаянэ Сагаковны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

Гражданин (ка) _____, _____ года рождения, место рождения: _____ пол: _____ паспорт _____ серия _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____ именуемый (ая) в дальнейшем в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем **«договор»**, о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.2. **Застройщик** – 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 Здания на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.4. **Земельный участок** – земельный участок площадью 10 065+/-35.11 кв. м., с кадастровым номером 23:49:0302008:2621, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: предпринимательство, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, Хостинский внутригородской район, Курортный проспект, з/у 64, принадлежащий Застройщику на праве аренды сроком с 18.08.2022 года на 6 лет, на основании Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900011460 от 12.08.2022 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.04.2023 года сделана запись регистрации № 23:49:0302008:2621-23/238/2023-3.

1.5. **Здание** – Многофункциональное здание, состоящий из 9 этажей: 3 подземных этажа и

6 надземных этажей, строительство которого ведет Застройщик, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302008:2621, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, Хостинский внутригородской район, Курортный проспект, з/у 64, входящее в соответствии с проектной документацией в состав объекта капитального строительства: Многофункциональный комплекс, состоящий из Многофункционального здания и здания КПП со встроенной трансформаторной подстанцией.

Создание Многофункционального здания осуществляется в рамках выполнения работ по реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на принадлежащем Застройщику на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302008:2621, общей площадью 10 065+/-35.11 кв. м. по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, Хостинский внутригородской район, Курортный проспект, з/у 64.

Кадастровый номер реконструируемого Здания 23:49:0302008:1020.

1.6. **Объект долевого строительства, Объект** - нежилое помещение с отделкой, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. **Разрешение на строительство** – документ, который дает Застройщику право осуществлять строительство Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания. Разрешение на строительство выдано Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края 20.12.2022 года № 23-49-8472-2022.

1.8. **Летние и иные помещения** - расположенные в Здании непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом долевого строительства единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры.

1.9. **Общая проектная площадь** – сумма площадей всех частей помещения Объекта долевого строительства, в том числе площадь летних помещений, предусмотренная проектной документацией.

1.10. **Фактическая площадь** – сумма площадей всех частей помещения Объекта долевого строительства, включая площадь летних помещений, определенная по результатам обмеров Объекта долевого строительства, проведенных органами технической инвентаризации до осуществления Застройщиком отделочных работ в Объекте долевого строительства

1.11. **Отделочные работы** - любые отделочные работы, произведенные Застройщиком в Объекте долевого строительства, такие как штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п., возведение перегородок, стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта долевого строительства.

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

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

1.14. **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. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

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

1.16. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему договору:**

Полное наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»

Сокращенное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 044525593

Кор/сч. 30101810200000000593

Место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27
Адрес электронной почты: mail@alfabank.ru
Телефон банка: +7 (495) 620-91-91.

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 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 23-49-8472-2022 от 20.12.2022 года, выданного Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 23:49:0302008:2621-23/238/2023-3 от 12.04.2023 года Застройщиком права аренды на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего договора, а также с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на право аренды на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Многофункциональный комплекс на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом строительстве в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание, входящее в соответствии с проектной документацией в состав объекта капитального строительства Многофункциональный комплекс, состоящий из Многофункционального здания и здания КПП со встроенной трансформаторной подстанцией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать входящий в его состав Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях предусмотренных договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.

3.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

Наименование помещения	номер
Назначение	нежилое помещение
Условный номер в соответствии с проектной декларацией	
Этаж	
Общая проектная площадь (кв. м.)	
Количество комнат	
Проектная площадь летних помещений (кв. м.)	
Проектная площадь комнаты (кв. м.)	
Проектная площадь санузла (кв. м.)	

3.3. Основные характеристики Здания, входящего в соответствии с проектной

документацией в состав объекта строительства Многофункциональный комплекс:

- Многофункциональное здание, состоящий из 9 этажей: 3 подземных этажа и 6 надземных этажей;
- Общая площадь Здания – 36 537,8 кв.м.;
- Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности: А (очень высокий);
- Сейсмостойкость: 8 баллов.

3.4. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – II квартал 2027 года.

3.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением отделочных работ, установкой оборудования и предметами мебели, в объеме, предусмотренном Приложением №1 к настоящему Договору. Месторасположение Объекта долевого строительства на этаже указано в Приложении №2 к настоящему Договору. Указанные Приложения №1 и №2 являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

3.6. Остальные работы в Объекте долевого строительства, а также установка оборудования, не предусмотренная (не указанная) в Приложении №1 к настоящему договору, не входит в Цену договора, и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи.

3.7. Окончательная площадь, номер, адрес, наименование Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию и входящего в его состав Здания, по данным технической инвентаризации и будут указаны в акте приема-передачи. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, и входит в состав указанного Многофункционального комплекса.

3.8. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора в споре, под запретом (арестом) не состоит, в обременении у третьих лиц не находится.

3.9. Право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п.3.2. настоящего договора, возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества Здания, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации.

3.11. 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 Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания, и изменениями к ней. Участником долевого строительства получена от Застройщика иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве.

3.12. **Вариант 1 (для Физических лиц и индивидуальных предпринимателей)** Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку

персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.12. Вариант 2 (для Юридических лиц) При подписании настоящего договора Участник долевого строительства ЗАВЕРЯЕТ в отношении Общества:

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

3.13. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Права требования на строительство Многофункционального комплекса и права аренды на Земельный участок переданы в залог АО «АЛЬФА-БАНК» по Договору _____ от _____ года, заключенного АО «АЛЬФА-БАНК» с ООО «СЗ «Империал» в обеспечение исполнения обязательств ООО «СЗ «Империал» по кредитному соглашению _____ от _____ года.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, которая составляет сумму в размере _____ (_____) рублей.

4.2. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, на производство отделочных работ, установку оборудования и предметов мебели в Объекте долевого строительства в объеме, установленном настоящим договором.

4.3. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены договора путем внесения денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (сокращённое фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»);

Депонент: _____;

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Империал»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Счет эскроу № _____;

Срок условного депонирования 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Многофункционального

комплекса в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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

Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в АО «АЛЬФА-БАНК» Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

4.4. Участник долевого строительства вносит депонируемую сумму на счет эскроу в следующем порядке:

• Сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов согласно настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору № П-_-_/2025 участия в долевом строительстве от «__» _____ 2025 г., за нежилое помещение № ____».

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

4.8. 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.

4.9. Стороны согласовали, что в случае изменения Застройщиком в период строительства проектных решений и конструкции Здания, в связи с чем Общая проектная площадь Объекта долевого строительства изменится в сторону увеличения или уменьшения, Цена договора подлежит изменению Застройщиком. При этом стороны заключают Дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении Цены договора, исходя из стоимости одного квадратного метра площади равной _____ (_____) рубля 00 коп. Иные условия и порядок расчета, в рамках настоящего пункта, определяется в Дополнительном соглашении к настоящему договору. Указанное Дополнительное соглашение заключается Сторонами в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

4.10. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение/уменьшение более чем на 1 кв.м. общей фактической площади Объекта долевого строительства, Цена договора подлежит изменению исходя из стоимости одного квадратного метра площади равной _____ (_____) рублей. В этом случае Застройщик одновременно с уведомлением о завершении строительства Многофункционального комплекса, направляет Участнику долевого строительства расчет доплаты/возврата денежных средств. Доплата денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о разнице в площадях от Застройщика, но не позднее подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Возврат денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного обращения Участника долевого строительства. Доплата/возврат осуществляется на основании акта взаиморасчетов, без заключения

Дополнительного соглашения к настоящему договору.

Дополняя вышеизложенное, Стороны пришли к соглашению, что изменение цены договора, по основаниям указанным в настоящем пункте, производится только на основании обмеров Объекта долевого строительства, проведенных органом технической инвентаризации до осуществления Застройщиком отделочных работ в Объекте долевого строительства.

4.11. По соглашению Сторон Цена договора может быть изменена в случае замены Застройщиком оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, или по иному основанию, установленному Сторонами в дополнительном соглашении.

4.12. В случае если по окончании строительства Многофункционального комплекса в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего договора в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Обязанности Застройщика:

5.1.1. Выполнить все работы по созданию Здания, входящего в состав объекта строительства Многофункционального комплекса и вводу в эксплуатацию Многофункционального комплекса.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания, в соответствии с техническими характеристиками и описанием Объекта долевого строительства, согласно Приложению №2 к настоящему договору.

5.1.3. В случае если строительство (создание) Здания, входящего в состав объекта строительства Многофункционального комплекса не может быть завершено в установленный пунктом 3.4. настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложить изменить срок передачи Объекта долевого строительства. Порядок заключения дополнительного соглашения либо отказа от его подписания регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.4. Письменно, не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором.

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

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

5.1.7. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в электронной форме.

5.2. Права Застройщика:

5.2.1. 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 Здании.

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

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

5.2.4. Застройщик вправе досрочно завершить строительство Здания, получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания, 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.

5.3. Обязанности Участника долевого строительства:

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

5.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания, 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.

5.3.3. 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. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в Цену договора, и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

5.3.4. Участник долевого строительства с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Здания и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Здания, в соответствии с действующим законодательством.

5.3.5. Участник долевого строительства уведомлен, что Многофункциональный комплекс расположен на земельном участке, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды. С возникновением права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок заключить с собственником земельного участка Дополнительное соглашение к договору аренды и нести бремя содержания земельного участка, в том числе, оплату аренды, пропорционально доли пользования земельным участком, рассчитанной из соотношения общей площади занимаемого Объекта долевого строительства в Здании к площади земельного участка.

5.3.6. 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 самом Здании работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания).

Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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.

5.3.8. 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.

5.4. Права Участника долевого строительства:

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

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

5.4.3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

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

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. 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 Здание.

6.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 6.2. настоящего договора), комплектующие изделия Объекта долевого строительства определяется равным сроку, 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.

6.4. 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 разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

7.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания, но не позднее 20 ноября 2027 года.

7.2. 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 Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания.

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

7.4. К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (по тексту – Инструкция по эксплуатации).

7.5. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания 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.

7.6. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

7.7. 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.

7.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п. 7.7. 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 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 Здания и получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 7.5. настоящего договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

7.9. 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 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.

7.10. 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, до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания, 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 пунктом 11.7. настоящего договора.

7.11. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании (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.

7.12. Встроенные помещения общественного назначения (за исключением, помещений в данном здании, не являющихся частями нежилых помещений (номеров) 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 Здания и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с Законом о долевом строительстве, действующим законодательством РФ и настоящим договором.

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. Если участником является физическое лицо (гражданин), предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 7.8 настоящего договора, 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 Здания соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, в том числе возмещает расходы за коммунальные ресурсы, израсходованные в отношении мест общего пользования в Здании, в соответствии с действующим законодательством, а также возмещает расходы по содержанию земельного участка, в части оплаты аренды, пропорционально доли пользования земельным участком, рассчитанной из соотношения общей площади занимаемого Объекта долевого строительства в Здании 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 5% (пять процентов) от Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего договора.

8.6. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5.3.2., 5.3.5, 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.

9.2. Участник долевого строительства, в случае уступки прав требования по настоящему договору обязан передать Застройщику 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. 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.

9.4.1. 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 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/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта долевого строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Здания по кредитному договору, а также на совершение 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 Многофункционального комплекса и входящего в его состав Здания в эксплуатацию.

10.3. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Здания входящего в состав объекта строительства Многофункционального комплекса 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 (созданных) за счет средств Участников долевого строительства в границах земельного участка, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Здания, входящего в состав объекта строительства Многофункционального комплекса к таким сетям, если их строительство (создание) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

10.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) обязанность охраны, оплаты содержания Объекта долевого строительства (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества в Здании, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

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 6.4. настоящего договора);

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) 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 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 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 тридцать 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. 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. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о долевом строительстве, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются

на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о долевом строительстве.

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

12. 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.

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 www.park-deso.ru 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 суде 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 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

13.10. Приложения:

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

Приложение №2 – Местоположение Объекта долевого строительства на этаже

14. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

14.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Империал»

Юридический и фактический адрес: 354000, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, переулок Горького, дом 24, корпус 1, пом. 145

ОГРН 1057748701559, ИНН 7708577743, КПП 236601001

р/с № 40702810126170006976, в ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 046015207, к/с 30101810500000000207

телефон +7(800) 222-50-06, эл. почта: park-deso@yandex.ru

Генеральный директор

Каракегян

_____/Г.С.

М.П.

14.2. Участник долевого строительства:

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства (нежилое помещение) передается Участнику долевого строительства с выполнением отделочных работ, внутренних перегородок, с выделением стен санузла, со следующими элементами внутренней отделки и комплектации.

№	Виды работ	Содержание работ
1	Строительный адрес Объекта долевого строительства	земельный участок площадью 10 065+/-35.11 кв. м., с кадастровым номером 23:49:0302008:2621, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, Хостинский внутригородской район, Курортный проспект, з/у 64
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта долевого строительства (см. ниже)
3	Входная дверь	Двери входные в номера – деревянные противопожарные EI45 со звукоизоляцией 45 дБ(А)
4.	Сантехнические работы	- Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС, канализования по нежилому помещению. - Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. - Установка отопительных приборов - радиаторов - Установка сантехнических приборов и оборудования
5.	Электротехнические работы	- Установка щита - в соответствии с проектом. - Установка подрозетников. - Разводка проводов по нежилому помещению - Установка оконечных осветительных и электротехнических устройств (точечный свет, розетки, выключатели)
6.	Вентиляция	Общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, кондиционирование
7	Телевизионный ввод	Устройство телевизионного ввода в нежилое помещение к точке присоединения
8	Слаботочные системы	система умный дом

Ведомость внутренней отделки Объекта долевого строительства

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Комната	- кладка из блочных элементов и ГКЛ/ГКЛВ с утеплителем; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации	гипсокартон, шпатлевка, окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, - паркетная доска/инженерная доска/керамогранит	- штукатурка и шпатлевание стен - обои/ покраска/декоративные панели	—	однокамерные стеклопакеты в алюминиевом профиле с воздушным зазором

2	Санузел	- кладка из блочных элементов и ГКЛ/ГКЛВ с утеплителем; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации; - устройство ревизионного сантехнического люка	гипсокартон, шпатлевка, окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, гидроизоляция -керамогранит - теплый пол	- штукатурка и шпатлевание стен - керамогранит	с отделкой шпоном натурального дерева	—
3	Летние помещения	—	Отделка общая с фасадами: камень, композит	устройство цементно-песчаной стяжки, гидроизоляция , -керамогранит	Отделка общая с фасадами: камень, композит	Раздвижная/распашная из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом	—

Дополнительно в номере (нежилом помещении) Застройщиком будет установлено сантехническое оборудование: унитаз, раковина, стиральная машина, полотенцесушитель, душевая зона или ванная, а также встраиваемая мебель, встраиваемая техника и встраиваемое оборудование, в количестве и номенклатуре, определяемой Застройщиком, после утверждения дизайн-проекта, подготовленного и утверждённого Застройщиком, без согласования и уведомления с Участником долевого строительства. Иная мебель, техника и оборудование, включая, но не ограничиваясь: кровати, шкафы, столы, стулья, телевизоры, прикроватные тумбы, пуфы, люстры, бра, занавески, сантехнические аксессуары, а также элементы интерьера, которые могут быть указаны в дизайн-проекте, будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право выбора и замены оборудования, материалов, предметов мебели, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта долевого строительства аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства (без оформления дополнительного соглашения) без изменения указанной Цены договора. Использование аналогичных 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 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 проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки здания, нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства.

Застройщик:
ООО «СЗ «Империал»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/Г.С. Каракегян
м.п.

_____/

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ЭТАЖЕ

Этаж ____

Объект долевого строительства (условный номер в соответствии с проектной декларацией) № ____

Примечание:

Объект долевого строительства, передаваемый Участнику долевого строительства, выделен контуром красного цвета.

Застройщик:
ООО «СЗ «Империял»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/Г.С. Каракегян
м.п.

_____/_____