

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Анапа

«__» ____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТСК «Каскад», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Гладич Игоря Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Объект капитального строительства – **«Корпус 1 – гостиничный корпус»**, входящий в соответствии с проектной документацией в состав имущественного комплекса: **«Гостиничный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:6381»** (далее Объект недвижимости).

1.2. Объект недвижимости – 4-х секционное 10-ти этажное (в т.ч. 1 подземный этаж) нежилое здание на 226 номеров, общей площадью 20976,4 кв.м, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), на земельном участке площадью 8790 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107001:6381.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки).

Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности дома – не установлен.

Сейсмостойкость - 8 баллов.

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

1.3. Земельный участок, площадью 8790 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: туристическое обслуживание код 5.2.1, кадастровый номер: 23:37:0107001:6381, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, на котором ведется строительство Объекта недвижимости, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договор купли продажи земельного участка, выдан 27.09.2013, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 03.10.2023 г. сделана запись регистрации № 23:37:0107001:6381-23/228/2023-7.

1.4. Объект долевого строительства - нежилое помещение (гостиничный номер), указанное в п. 3.2 настоящего Договора, приобретаемое Участником долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования и подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.6. Общее имущество Объекта недвижимости - помещения в Гостиничном комплексе, не являющиеся частями объектов долевого строительства в его составе, предназначенные

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

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

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

После регистрации права собственности на Объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит также право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта недвижимости, в т.ч. на земельный участок. Указанное право будет принадлежать собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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

1.8. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь, включая площадь балконов, в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 № 214-ФЗ), другими нормативными правовыми актами.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство № 23-37-77-2022 от 30.12.2022 года, выданное Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа;

- выписка из ЕГРН на земельный участок, подтверждающая право собственности Застройщика на земельный участок.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в единой информационной системе жилищного строительства на сайте www.наш.дом.рф.

2.3. Привлечение Застройщиком в целях строительства Объекта недвижимости денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона №214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3.2. Объект долевого строительства – нежилое помещение (гостиничный номер), условный номер: __, назначение: **нежилое помещение**, этаж расположения: __, секция: __, общая проектная площадь.

Основные характеристики объекта долевого строительства:

- количество комнат: __;
- условный номер комнаты: __, проектной площадью: __ кв.м;
- помещения вспомогательного использования:
- кухня, проектной площадью: __ кв.м;
- прихожая, проектной площадью: __ кв.м;
- санузел, проектной площадью: __ кв.м;
- балкон, проектной площадью: __ кв.м.

3.3. Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта (Приложение №1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Технические характеристики и степень готовности объекта долевого строительства установлены в Приложении 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. Указанные в п. 3.2 настоящего Договора общая проектная площадь и номер нежилого помещения являются условными и будут подлежать уточнению после проведения кадастровых работ и получения технического плана и технического паспорта на Объект недвижимости.

3.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений нежилого помещения может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, а также различного подхода при определении площадей при проектировании и по результатам проведения кадастровых работ после окончания строительства. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства).

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение общей проектной площади Объекта долевого в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов включительно.

3.7. Указанный в п.1.2 настоящего Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

3.8. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в

установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на объект долевого строительства оформляется силами Участника долевого строительства.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору для строительства Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, используемых Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе Общего имущества, строительство внешних и внутренних инженерных сетей, отделку и оснащение Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 2 к Договору, благоустройство прилегающей территории, на уплату процентов по долговым обязательствам, на строительство или возмещение затрат на их строительство (создание) (далее — «Сумма возмещения затрат на строительство»), иных работ, необходимых для ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

На момент подписания настоящего Договора цена договора составляет: _____, из расчета _____ за один квадратный метр общей проектной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены 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:

4.2.1. Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент (Участник долевого строительства): _____.

Застройщик (Бенефициар): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТСК «Каскад».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 01.03.2027 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

В соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части

таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа).

4.3. Стоимость одного квадратного метра, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, является твердой и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что цена по Договору не подлежит изменению в случае, если по итогам кадастровых работ фактическая площадь объекта долевого строительства изменится в большую или меньшую сторону от общей приведенной площади объекта долевого строительства (без применения понижающих коэффициентов) в пределах допустимых изменений, установленных п. 3.6 настоящего Договора.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ фактическая площадь объекта долевого строительства изменится в меньшую сторону от общей проектной площади объекта долевого строительства сверх допустимых отклонений, определенных сторонами в п. 3.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения цены настоящего Договора сверх допустимых отклонений, исходя из цены одного квадратного метра, установленного в п. 4.1 настоящего Договора.

4.6. В случае, если по итогам кадастровых работ фактическая площадь объекта долевого строительства изменится в большую сторону от общей проектной площади объекта долевого строительства сверх допустимых отклонений, определенных сторонами в п. 3.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства производит доплату разницы площади сверх допустимых отклонений, исходя из цены одного квадратного метра, установленного в п. 4.1 настоящего Договора.

4.8. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.9. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.10. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.11. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости – 01.09.2026 года.

5.2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства – не позднее 31.12.2026 года.

5.3. В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона 214-ФЗ срок, указанный в п.5.2 настоящего Договора, является единым для всех участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома.

5.4. В соответствии с ч. 3 ст. 8 Закона 214-ФЗ Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.5. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с договором 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 календарных дней со дня получения указанного сообщения.

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

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

После устранения Застройщиком выявленного несоответствия Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Участник долевого строительства обязан повторно приступить к принятию объекта долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства.

В случае устранения Застройщиком выявленного несоответствия Участник обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента повторного осмотра объекта долевого строительства.

6.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5 настоящего договора) застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.7. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Обеспечить строительство Объекта недвижимости (включая объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта недвижимости в полном объеме и по благоустройству прилегающей к нему территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта недвижимости и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Передать Участнику долевого строительства по настоящему Договору объект долевого строительства, указанный в п.3.2 настоящего Договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства, указанный в п.3.2, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

7.4. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора.

7.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на объект долевого строительства.

7.7. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Участник долевого строительства обязан Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, Участник долевого строительства предоставляет документы, необходимые для регистрации настоящего Договора (доверенность, согласие супруга, брачный договор, свидетельство о заключении брака и др.).

8.3. Передать совместно с представителем Застройщика настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости.

8.4. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.6. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несёт самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

8.7. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

9. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

9.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта капитального строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке.

9.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 9.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

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

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

9.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участника долевого строительства об этих недостатках.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

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

9.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

10.3.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 9.3 настоящего договора;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.8. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10.9. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 10.7, 10.8 настоящего Договора, 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 или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что после заключения Застройщиком договора об открытии невозобновляемой кредитной линии на строительство объект долевого строительства, а также право собственности на земельный участок

с кадастровым номером 23:37:0107001:6381, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, на котором ведется строительство Объекта недвижимости, будет находиться в залоге у Банка.

11.2. В соответствии с ч. 8 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог права собственности земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, построенного (созданного) на данном земельном участке.

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

11.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объекта недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

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

11.7. При подписании настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу объекта долевого строительства, а также право собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:6381, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, в залог Банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного Банком Застройщику.

11.8. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства

11.9. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник дает согласие на обработку и использование персональных данных Участника, а также передачу в последующем в управляющую компанию.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

12.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 10.5-10.6 настоящего договора, застройщик вправе расторгнуть 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. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

12.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

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

12.5. В соответствии с ч. 7.1 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

12.6. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. Нарушение указанного условия является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

12.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.8. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

12.9. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

12.10. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник несет ответственность за соблюдение действующих правил по безопасной эксплуатации внутридомовых электроустановок, водоснабжающего оборудования, а также несет ответственность за соблюдение технических норм и правил эксплуатации.

12.11. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по договору.

12.12. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

13.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

13.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

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

14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

14.3. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

15.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

15.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства.

15.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План;
- Приложение № 2 – Технические характеристики объекта долевого строительства.

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «СЗ ТСК «Каскад»

353502, РФ, Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул.27 Сентября, дом 8/3, корпус 3, помещение 1\1
ИНН/КПП 2352055982/235201001
ОГРН 1192375066036

Директор

И.С. Гладич

ПЛАН

Нежилое помещение (гостиничный номер), условный номер: __, назначение: нежилое помещение, этаж расположения: __, секция: __, общая проектная площадь
На прилагаемом плане нежилое помещение выделено цветом в целях определения ее расположения на этаже.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ И.С. Гладич

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Описание здания:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита со степенью водонепроницаемости W6
2	Наружные стены	Не несущие наружные стены кладочные из керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм. Утеплитель: толщина = 100 мм. Фасад: подсистема НВФ, керамогранит
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные толщиной 200 мм, толщина конструкции пола 50 мм, с пределом огнестойкости REI 45
4	Межкомнатные перегородки	Перегородки из керамзитобетонных блоков с заполнением швов на всю толщину и оштукатуренными с двух сторон.
5	Кровля	Кровля плоская не эксплуатируемая.
6	Лифт	4 пассажирских

2. Описание отделки

1	Входная дверь в номер
2	Межкомнатные двери
3	Оконные блоки
4	Система водоснабжения - разводка
5	Стояки канализации - разводка
6	Система кондиционирования – сплит-система
7	Стены санузла - облицовка керамогранитной плиткой 1,2м с покраской
8	Пол санузла – керамогранитная плитка
9	Система электроснабжения - разводка, розетки, выключатели
10	Электрические приборы учёта, приборы учета водоснабжения, теплоснабжения
11	Система отопления - радиаторы и разводка
12	Покрытие пола - керамогранитная плитка
13	Отделка стен – обои под покраску с финишной окраской или покраска
14	Отделка потолков – потолок преимущественно - натяжной

3. Комплектация санитарного узла:

1	Душевая из плитки керамогранитной - 1шт
2	Смеситель - 2шт
3	Унитаз (инсталяция) - 1шт
4	Полотенцесушитель - 1шт
5	Раковина - 1шт

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ И.С. Гладич
