

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

Городской округ город - курорт Сочи, Краснодарский край

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гостиничный комплекс «СочиОйлСтрой» (ИНН 2320094347 КПП 232001001 ОГРН 1022302950020), в лице генерального директора **Серопян Павла Сероповича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, в дальнейшем именуемый «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**» о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

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

1.2. **Застройщик** – «Специализированный застройщик Гостиничный комплекс «СочиОйлСтрой» (ИНН 2366020242, КПП 236701001, ОГРН 1202300023342) - 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 № 214ФЗ «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 Гостиничного комплекса «КАВКАЗ» (далее по тексту – «Гостиничный комплекс») на основании полученного разрешения на строительство.

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

Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся Объект капитального строительства (далее по тексту – «Объект, Объект капитального строительства») переданы в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк» (сокращенное наименование - ПАО «Сбербанк») по Договору об ипотеке (залога здания/помещения/сооружения), в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО «Сбербанк» Застройщику на строительство (создание) Объекта.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Гостиничного комплекса, принадлежит Застройщику на праве аренды о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900010848 от 12.02.2019, находящегося в муниципальной собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от 12.05.2019 г. № 23:49:0201004:1-23/050/2019-7, дополнительного соглашения от 14.07.2020 г. о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись от 20.02.2021 г. № 23:49:0201004:1-23/236/2021-10. Земельный участок расположен по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир 44. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Крымская.

Характеристики земельного участка, на котором осуществляется строительство Гостиничного комплекса:

Кадастровый номер: 23:49:0201004:1.

Площадь земельного участка: 56415 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание.

Земельный участок не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Вышеуказанный земельный участок обременен залогом в пользу Банка - Публичного акционерного общества «Сбербанк», в соответствии с Кредитным договором № 400F00GIU-001 от 21.03.2023 г.

1.5. Объект капитального строительства – Гостиничный комплекс.

Этап № 1 со следующими характеристиками:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Нежилое здание
№ корпус	Главный корпус № 1
Назначение объекта	нежилое
Количество этажей (шт.)	11
Количество подземных этажей (шт.)	1
Общая площадь, кв.м.	35 487
Конструктивная система здания	Стеновая, из монолитного железобетона
Фундамент здания	Плитный, толщиной Н=800мм, монолитный железобетон
Ростверк	
Сваи	
Ригели	Ригели в верхней и нижней зоне не менее диаметра рабочей арматуры и не менее 25 мм
Перекрытия	Плиты перекрытия-Балочные, толщиной 160мм, бетон класса В25
Кровля	плоская
Лифты	Пассажирские -9 шт, в том числе: грузоподъемностью 630 гк-6 шт.
Сейсмостойкость	8 баллов

1.6. Объект долевого строительства (далее – *Объект*) — нежилое помещение (номер, гостиничный номер, помещение), предназначенное для временного проживания, или иного использования, подлежащее эксплуатации исключительно в качестве гостиничного номера соответствующей категории либо нежилого помещения по виду разрешенного использования допускаемое к эксплуатации в составе Гостиничного комплекса, расположенное в Гостиничном комплексе, имеющее проектные характеристики, указанные в п.3.1 Договора и Приложении № 1, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

1.7. Номер – Гостиничный номер, с условным номером , расположенный на этаже Гостиничного комплекса, Корпус № 1 Блок 1, в секции, имеющей подъезд номер 1, подлежащий передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

Указанный в п. 3.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

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

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

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

1.8. Разрешение на строительство - документ, который дает Застройщику право осуществлять строительство Гостиничного комплекса. Разрешение на строительство выдано Администрацией

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

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

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

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

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

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

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

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

1.17. **Счет** — счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в целях их последующей передачи Бенефициару в оплату Депонентом объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

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

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

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

1.21. **Сопутствующие договоры** - совокупность сделок (соглашений), совершение которых в будущем сторонами признано обязательным при заключении настоящего договора участия в долевом строительстве. Условие по обязательному заключению Сопутствующих договоров сторонами признано существенным условием настоящего договора участия в долевом строительстве и его нарушение влечет последствия, предусмотренные положениями ст. 450.1 ГК РФ (отказ от договора по инициативе Участника). Заключение Сопутствующих договоров обусловлено надлежащим исполнением Участником своих обязательств по использованию объекта долевого строительства по его целевому назначению в качестве объекта гостиничных услуг. Сопутствующие договоры взаимно акцептованы сторонами, предварительно парафированы и подлежат заключению в установленный в них срок, но не ранее даты регистрации в уполномоченном органе настоящего договора об участии в долевом строительстве (Приложение № 2 – Форма агентского договора по заключению договора аренды на Объект долевого строительства, Приложение № 3 – Форма агентского договора на проведение ремонтных работ).

1.22. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент)** по настоящему Договору: Публичное акционерное общество «Сбербанк» (*сокращенное наименование - ПАО «Сбербанк»*).

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

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

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

2.3.1. Настоящего договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 статьи 3 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3.2. Разрешения на строительство 22.12.2022 г. № 23-49-8473-2022, выданного Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи.

2.3.3. Внесение органом регистрации права в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации Застройщиком права аренды на земельный участок от 12.05.2019 г. № 23:49:0201004:1-23/050/2019-7

2.3.4. Раскрытие информации застройщиком и опубликование в том числе проектной Декларации осуществляется в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети Интернет) в Единой информационной системе жилищного строительства – на сайте <https://наш.дом.рф>.

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

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 Гостиничного комплекса на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом строительстве в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

2.6. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые с имеющимся у него земельным участком (заключить договор купли продажи участка, аренды, субаренды, сервитут, залога (ипотеки), разделять и объединять земельные участки, заключать соглашения и т.д., а также совершать другие, не запрещенные законом действия и сделки). При этом согласие Участника долевого строительства на совершение юридически значимых действий и заключение сделок не требуется.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Условный номер объекта по Проекту и проектной декларации	
2.	Корпус	Главный корпус № 1
3.	Блок	

4.	Этап строительства	1 этап строительства	
5.	Площадь		
6.	Этаж		
7.	Назначение		
8.	Количество помещений		
9.	Проектная общая площадь Объекта с учетом площади лоджии, кв.м.		
10.	Проектная общая площадь Объекта без площади лоджии, кв.м.		
11.	Проектный адрес	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Крымская, д. 44	
12.	Наличие лоджий		
13.	Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.	Лоджия	
		Санузел	

Схема расположения Объекта долевого строительства, количество и площадь частей (в т.ч. вспомогательных помещений) Объекта долевого строительства указаны на поэтажном плане, приведенном в Приложении № 1 к Настоящему договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию и декларацию Здания.

Стороны договорились, что для целей расчета окончательной стоимости приобретаемого по настоящему договору окончательной стоимости приобретаемого по настоящему Договору Объекта долевого строительства применяются результаты обмеров Органа технической инвентаризации, произведенные для постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

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

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения. Объект долевого строительства будет использоваться участником для личных целей.

Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства без отделки. Участник долевого строительства обязуется заключить Сопутствующий договор на ремонт со сторонней организацией или ИП и оплатить стоимость ремонтных работ, ремонт Объекта долевого строительства предметами и оборудованием, соответствующее классификации Гостиницы класса 4звезды и требованиям гостиничного оператора.

3.2. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию 2 квартал 2026 г.

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

3.3. Срок передачи по акту приема передачи строительства Гостиничного комплекса и Объекта долевого строительства – не позднее 4 квартала 2026 г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 6 (шести) месяцев с момента ввода в эксплуатацию объекта. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

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

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоит, за исключением предусмотренным п. 1.3, 1.4 Договора.

Вместе с тем, Стороны подтверждают, что на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, права на Объект долевого строительства будут обременены договором аренды, заключаемым Застройщиком с третьим лицом с целью эксплуатации Объекта долевого строительства в качестве гостиничного комплекса.

В свою очередь Участник долевого строительства подписанием Договора выражает согласие на заключение Застройщиком договора аренды в отношении Объекта долевого строительства на отраженных в Приложении № 4 к Договору общих условиях и обязуется в полном объеме исполнять такой договор в качестве арендодателя.

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

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

3.8. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельного участка либо путем выделения части указанного земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участков, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды, заключить сервитут, субаренду. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении земельного участка, и на обременение ипотекой существующего земельного участка и вновь образованных земельных участков без заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком земельного участка (права аренды Земельного участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды земельных участков), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, сервитут, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена Объекта долевого строительства составляет _____
НДС-не предусмотрен.

Цена Объекта долевого строительства является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы связанные с арендой земельных участков, благоустройство территории, прилегающей к Гостиничному комплексу, уплату процентов и погашение

основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренных кредитным договором иных платежей, в том числе связанных с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Гостиничного комплекса, другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Объекта долевого строительства и привлечением участников долевого строительства).

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [●] ([●]) рублей. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником безналичным путем, после государственной регистрации настоящего договора и до дня получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. В случае если денежные средства самостоятельно будут уплачены Участником до регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет застройщика, застройщик не несет ответственность за действия Участника, последний обязуется возместить застройщику все возможные расходы, санкции и/или штрафы, возникшие у застройщика в связи с оплатой Участником денежных средств в нарушение условий настоящего Договора.

4.3. 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:, с учетом следующего:

Эскроу - агент: Публичное акционерное общество Банк «Сбербанк» (сокращенное наименование - ПАО «Сбербанк»), юридический адрес (место местонахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4), почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, адрес электронной почты: info@open.ru, номер телефона 8-800-444-44-00, (495) 224-44-00, ИНН 7706092528, КПП 770501001, ОГРН 1027739019208, Корреспондентский счет № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гостиничный комплекс «СочиОйлСтрой».

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу: не позднее 3 (трех) рабочих дней после даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

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

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

4.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов согласно настоящему Договору, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве от _____ г. № _____, за Гостиничный номер № ____».

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта долевого строительства. В случае, если на основании обмеров, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ или технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 0,5 кв.м., то Стороны взаиморасчеты в связи с изменением в данном случае площади Объекта по настоящему Договору не производят, а Цена договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора не подлежит изменению. В случае, если в результате проведения технической инвентаризации гостиничного комплекса общая площадь номера будет отличаться от проектной площади более чем на 0,5 кв.м., указанной в п.3.1. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в связи с изменением в данном случае площади Объекта по настоящему Договору, а Цена договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора подлежит изменению на стоимость квадратных метров, составляющих разность между проектной и реальной площадью номера.

Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект долевого строительства, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4.8.1. Если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Общая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную общую площадь Объекта долевого строительства, то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Здания, направляемого в адрес Участника в соответствии с п. 14 настоящего Договора.

4.8.2. Если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 настоящего Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

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

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

4.10. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

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

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

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, но не позднее **4 квартал 2026 года**.

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

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

5.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Гостиничного комплекса 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 (электронному) адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку/с уведомлением о доставке.

5.5. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Гостиничного комплекса 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.

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

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

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

5.9. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 8.2. настоящего Договора, подписании Сопутствующих договоров, до

момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п.2 ст.12 Закона о долевом строительстве, и ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате Цены договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

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

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

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

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

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

5.12. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта и Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандартов, иным обязательным требованиям, условиям Договора, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта и Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

5.13. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства срок, указанный в настоящем Договоре, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Объекта к передаче.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, а также, оплат установленных пеней и штрафов в соответствии с условиями настоящего Договора при их наличии. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

5.14. 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). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Объекта долевого строительства и как следствие не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, отказ от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства под предлогом необоснованных претензий к качеству Объекта долевого строительства и/или под предлогом недостатков, не делающих Объект долевого строительства непригодным для эксплуатации по назначению, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Объекта долевого строительства, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Объекта;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

5.15. Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим использованию по назначению Объекта долевого строительства, принимаются только на стадии приемки Объекта долевого строительства и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным Стандартом и др.).

Срок рассмотрения претензии 30 календарных дней с момента ее получения.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;
- участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

Участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- ✓ собственник объекта своевременно, не менее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

- ✓ собственник объекта до начала проведения исследований ознакомила независимую экспертную организацию с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в приложении;

- ✓ застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии со Стандартом организации (в случае, если он используется).

Для выявления и оценки выявленных отклонений от норм стандарта организации (в случае его использования) необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного

срока эксплуатации.

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 30-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Обязанности Застройщика:

6.1.1. Выполнить все работы по созданию Гостиничного комплекса и вводу его в эксплуатацию.

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

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

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

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

6.2. Права Застройщика:

6.2.1. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений в Гостиничном комплексе. Застройщик имеет право вносить в Объект и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства Объект и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть Объекта, конструкцию наружной стены Объекта без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

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

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

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

6.3. Обязанности Участника долевого строительства:

6.3.1. Оплатить Цену договора, в порядке, установленном настоящим договором, а также неустоек, пеней и штрафов, согласно условиям настоящего договора, в том числе с учетом уточнения цены договора.

6.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства, приступить к его принятию по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

6.3.3. В течении 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора заключить Сопутствующие договоры.

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

6.3.5. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. После получения документа, подтверждающего право собственности, предоставить его копию Застройщику в течение 2 календарных дней.

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

6.3.7. Участник долевого строительства уведомлен, что Гостиничный комплекс расположен на земельном участке, принадлежащий Застройщику на праве аренды, заключен договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности. 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. Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок заключить с Застройщиком договор по передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка 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 Гостиничном комплексе к площади земельного участка.

6.3.8. 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 Гостиничном комплексе 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.

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

6.3.10. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на номер, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами акта приема-передачи Застройщик вправе оформить документы необходимые для оформления Участнику долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства - технический план и (или) кадастровый паспорт. В этом случае Участник долевого строительства обязуется в день подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства возместить Застройщику расходы, связанные с изготовлением вышеуказанных документов.

6.3.11. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется не производить изменение фасада (любых его элементов) Объекта без согласия других собственников и без получения соответствующего разрешения.

6.3.12. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса, адреса электронной почты и номера сотового телефона письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 3 (трех) календарных дней с момента таких изменений.

6.3.13. С момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи обязуется нести расходы по ее эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности. Участник обязан оплачивать все коммунальные и иные платежи с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Объекта, ремонта и содержания общего имущества Объекта и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Объектом (далее – «Управляющая Организация»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объектом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Объекта, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Объекта и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Объекта с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

6.4. Права Участника долевого строительства:

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

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

6.4.3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

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

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

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания 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 Гостиничный комплекс.

7.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 7.2. 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.

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

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

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

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического 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 инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их Ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

8.4. Участник долевого строительства возмещает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Гостиницы соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, в том числе возмещает расходы за коммунальные ресурсы, израсходованные в отношении мест общего пользования в Гостиничном комплексе, 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 Гостиничном комплексе 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 10% (десять 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. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника в принятии Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки, а также компенсировать расходы на оплату государственной пошлины за проведение государственной регистрации Договора об участии в долевом строительстве и за расторжение договора.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства условий Раздела 9 настоящего Договора, в том числе, об обязательном наличии письменного согласия Застройщика на уступку прав, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере стоимости объекта долевого строительства, а так же возмещает все убытки, причиненные Застройщику нарушением условий указанного пункта, с правом удержания Застройщиком указанной суммы из имеющихся у Застройщика денежных средств участника.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме и только с письменного согласия Застройщика.

Уступка прав требований по договору допускается только при условии согласования договора Уступки с Застройщиком, поскольку личность Участника имеет существенное значение для Застройщика.

Соглашение об уступке прав требований по настоящему Договору, заключенное с нарушением вышеуказанных условий является ничтожным.

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

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

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

9.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, по процентам за пользования чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без какого-либо пояснения в принятии Застройщиком такого решения.

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта долевого строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка/права аренды на земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Гостиничного комплекса 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 Гостиничного комплекса в эксплуатацию.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта долевого строительства;
- 3) в иных случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

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

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

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

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона о долевом строительстве. Систематическим является нарушение срока внесения

платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

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

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

11.9. 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, пандемия, эпидемия, 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 15 (пятнадцати) 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 все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 14 Договора. В случае отправки SMS-сообщения по телефону, указанному в разделе 14 Договора, уведомление (извещение) будет считаться доставленным в день доставки в соответствии с полученным отчетом от телефонной компании.

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

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

13.4. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика об изменениях реквизитов (фактического адреса, номеров телефонов и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, а вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежащим образом полученной. В случае отсутствия Участника долевого строительства по адресу уведомления, указанному в настоящем Договоре (в том числе при наличии на почтовом отправлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным Участником долевого строительства со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Застройщика, направившего уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение Участнику долевого строительства, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

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 не достижения 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. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

13.10. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также эскроу-агенту в целях соблюдения требований действующего законодательства в рамках открытия счетов эскроу.

13.11. Характеристики земельного участка, указанные в Разделе 1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.

13.12. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в в Разделе 1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение

Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

13.13. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в Разделе 1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в в Разделе 1 Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в в Разделе 1 Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

13.14. Факт подписания настоящего договора является письменным согласием Участника долевого строительства, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

13.15. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

13.16. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, субаренду распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

13.17. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

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

Приложения к Договору участия в долевого строительстве:

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

Приложение № 2 – Форма агентского договора по заключению договора аренды на Объект долевого строительства.

Приложение № 3 – Форма агентского договора на проведение ремонтных работ.

Приложение №4 - Общие условия заключаемого Застройщиком договора аренды

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

Гостиничный Комплекс «СочиОйлСтрой»

ОГРН 1022302950020

ИНН 2320094347 КПП 232001001

Юр. адрес: 354053, Россия, Краснодарский край,

г. Сочи, ул. Крымская, д. 44

р/с 40701810977030000022

к/с 30101810100000000612

Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк

Тел.: +79180467777

e-mail: sochioilstroy@mail.ru

_____ **П.С. Серопян** _____

Приложение № 1 к Договору № _____ участия в долевом
строительстве от _____ г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА
_____ этаж

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование частей Гостиничного номера	Площадь частей Гостиничного номера, кв.м.
Помещение	_____
Лоджия	_____

Санузел	_____
Общая площадь номера	_____

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
Гостиничный Комплекс «СочиОйлСтрой»**

Участник долевого строительства:

_____ П.С. Серопян

**ФОРМА АГЕНТСКОГО ДОГОВОРА по заключению договора аренды на Объект
 долевого строительства**

Краснодарский край, городской округ город - курорт Сочи

«[день]» [месяц] [год]

Гр. _____ именуемая в дальнейшем «Принципал», с одной стороны,
и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гостиничный комплекс «СочиОйлСтрой» (ИНН 2320094347 КПП 232001001 ОГРН 1022302950020), в лице генерального директора Серопян Павла Сероповича, Действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Агент», с другой стороны, заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.2. Агент обязуется за вознаграждение совершать по поручению Принципала юридические и иные действия от имени и за счет Принципала по поиску арендатора, являющегося профессиональным гостиничным оператором (*юридическое лицо, имеющее коммерческий опыт в сфере оказания гостиничных услуг, являющееся правообладателем исключительных прав в связи с эксплуатацией, управлением, маркетингом, рекламой, продажами, электронной коммерцией и продвижением объекта гостиничных услуг*) на Объект долевого строительства и заключению с ним договора долгосрочной аренды Объекта долевого строительства (*далее - Объект*), являющегося в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от « » 202 г. № ____/[НОМЕР] предметом договора, характеристики которого указаны в п. 1.2 настоящего Договора.

1.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Наименование частей Гостиничного номера	Площадь частей Гостиничного номера, кв.м.
Помещение	
Лоджия	
Санузел	
Общая площадь номера	

Стороны согласовали, что до проведения государственного кадастрового учета Объекта, Агент от имени Принципала вправе заключить предварительный договор аренды, а после проведения государственного кадастрового учета – основной договор аренды, в котором будут отражены уникальные характеристики Объекта.

1.4. Стороны отдельно согласовали, что срок договора аренды Объекта устанавливается 10 лет.

1.5. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются Договором аренды, заключаемым между Агентом от имени Принципала и Арендатором.

1.6. Агенту предоставляется эксклюзивное право на осуществление деятельности по предмету настоящего Договора. В течении срока действия Договора Принципал обязуется не заключать с третьими лицами договоров, предмет которых полностью или в какой-либо части совпадает с предметом настоящего Договора, а также не вступать в непосредственные отношения с поставщиками и иными лицами, имеющими отношения с Агентом.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Агент обязан:

2.1.1. В соответствии с поручением Принципала осуществлять поиск потенциальных арендаторов и проводить с ними переговоры, встречи с целью заключения указанными лицами договора аренды Объекта.

2.1.2. При проведении переговоров с потенциальными арендаторами учитывать требования к арендаторам, указанные в п. 1.1. настоящего Договора.

2.1.3. В срок не позднее 10 (десять) календарных дней уведомить Принципала о факте заключения договора аренды Объекта.

2.1.4. В срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней, с даты заключения договора аренды Объекта представить Принципалу Отчет о проделанной работе (акт выполненных работ/акт оказанных услуг) с указанием перечня конкретных действий, выполненных Агентом в ходе исполнения поручения Принципала.

2.1.5. Выполнять поручение Принципала в соответствии с настоящим Договором с соблюдением полной финансовой прозрачности.

2.2. Агент вправе:

2.2.1. Получать вознаграждение согласно раздела 3 настоящего Договора.

2.2.2. Запрашивать у Принципала информацию, разумно необходимую Агенту для исполнения обязательств по Договору.

2.2.3. Агент вправе передавать в аренду (пользование) и осуществлять права и обязанности арендодателя в полном объеме в отношении Общего имущества Гостиничного комплекса, входящих в его состав помещений и/или их частей, в том числе заключать договоры аренды, договоры об использовании Общего имущества, договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на основании настоящего Договора и наличия у Агента подписанных агентских договоров на управление, аналогичных настоящему Договору, с более чем половиной собственников помещений в Гостиничном комплексе, независимо от наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Гостиничном комплексе.

2.2.4. Принципал, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Агенту – 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».

2.3. Принципал обязан:

2.3.1. Выплачивать Агенту обусловленное Договором вознаграждение и возмещать предусмотренные настоящим Договором предварительно согласованные с Принципалом документально подтвержденные фактически понесенные расходы.

2.3.2. По запросу Агента незамедлительно предоставлять информацию, необходимую ему для исполнения обязательств по Договору.

2.4. Принципал вправе:

2.4.1. Запрашивать и получать от Агента данные о потенциальных арендаторах и сведения о проведенных переговорах.

2.4.2. Присутствовать на переговорах с потенциальными арендаторами по вопросам обсуждения договора аренды Объекта.

3. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

4.

3.1. Вознаграждение Агента за совершение действий по настоящему Договору составляет 2% от цены Объекта долевого строительства.

3.2. Принципал оплачивает вознаграждение Агенту в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания Сторонами Отчета о проделанной работе (акт выполненных работ/акт оказанных услуг).

3.3. В случае уклонения или немотивированного отказа Принципала от подписания Отчета о проделанной работе (акт выполненных работ/акт оказанных услуг) Агенту в течение 3 (трех) календарных с момента его направления, Отчет о проделанной работе (акт выполненных работ/акт оказанных услуг) считается подписанным Принципалом без замечаний и подлежит оплате в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.

3.4. Обязанность Принципала по оплате считается исполненной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Агента.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

4.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано нарушением другой Стороной своих обязательств по Договору.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор после его подписания Сторонами вступает в силу с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве от «__» _____ 202__ г. № ____/[НОМЕР] и заключен на неопределенный срок. По письменному соглашению Сторон срок Договора может быть продлен.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен исключительно по письменному соглашению Сторон, с учетом положений Договора участия в долевом строительстве комплекса от «__» _____ 202__ г. № ____/[НОМЕР].

5.3. Принципал не вправе отменить поручение, а Агент отказаться от него, до заключения и государственной регистрации в ЕГРН договора аренды с гостиничным оператором.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров между Сторонами они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на, то представителями Сторон.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Агент:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

Гостиничный Комплекс «СочиОйлСтрой»

ОГРН 1022302950020

ИНН 2320094347 КПП 232001001

Юр. адрес: 354053, Россия, Краснодарский

край, г. Сочи, ул. Крымская, д. 44

р/с

40701810977030000022

к/с

30101810100000000612

Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк

Принципал:

_____ П.С. Серопян

_____ [КонтрагентФИО]

ФОРМА АГЕНТСКОГО ДОГОВОРА на проведение ремонтных работ

Краснодарский край, городской округ город - курорт Сочи
[день]» [месяц] [год]

Гр. _____,
именуемая в дальнейшем «Принципал», с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гостиничный комплекс «СочиОйлСтрой» (ИНН 2320094347 КПП 232001001 ОГРН 1022302950020), в лице генерального директора **Серомян Павла Сероповича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Агент», с другой стороны, заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Агент за вознаграждение обязуется, а Принципал настоящим дает Агенту поручение, от имени и за счет Принципала совершить юридические и иные действия, направленные на организацию Ремонта нежилого помещения (далее по тексту – «нежилое помещение, гостиничный номер, помещение») в Гостиничном комплексе, в том числе по заключению Агентом от имени Принципала договоров с подрядными организациями на поставку материалов, проведению ремонтных работ и т.д., в соответствии с договором участия в долевом строительстве от « » 202 г. № ____/[НОМЕР].

Под ремонтом Помещения Стороны понимают проведение работ, приобретение и транспортировку стройматериалов, проведение инженерных коммуникаций, внутренние отделочные работы (далее – **Ремонт**). Состав и общие требования к ремонту будут согласованы Сторонами дополнительно в договоре подряда на ремонтные работы для необходимого обеспечения возможности использования Помещения Принципалом по назначению.

1.2. Общая, подлежащая возмещению Принципалом Агенту стоимость Ремонта не должна превышать суммы, согласованной Сторонами в п. 3.1 настоящего Договора.

1.3. Для исполнения поручения указанного в п. 1.1 Договора Агент обязуется совершать следующие действия, самостоятельно определяя стоимость каждого вида Ремонта, в пределах стоимости, указанной в п. 3.1 Договора:

1.3.1. В период строительства Объекта:

- осуществлять мониторинг рынка с целью определения наиболее оптимальной стоимости Ремонта Помещения в целях его дальнейшего использования в качестве гостиничного номера;
- определять потенциальных поставщиков стройматериалов и оборудования, потенциальных подрядных организаций и проводить при необходимости предварительные переговоры с ними;
- по усмотрению Агента: определить окончательную спецификацию и состав Ремонта, самостоятельно определяя дизайн, форму, расцветку и иные характеристики Ремонта, осуществить окончательный выбор подрядной организации на проведение ремонтных работ, путем заключения договора(ов) от имени Принципала на самостоятельно определяемых Агентом условиях.

1.3.2. По завершении строительства Объекта и после получения доступа к Помещению от Принципала:

- определить окончательную спецификацию и состав Ремонта, самостоятельно определяя дизайн, форму, расцветку и иные характеристики Ремонта (если ранее не было выполнено Агентом в соответствии с п. 1.3.1 Договора);
- по собственному усмотрению осуществить окончательный выбор подрядной организации на проведение Ремонта путем заключения договоров с подрядными(ой) организациями(ией) от имени Принципала на самостоятельно определяемых Агентом условиях (если ранее не было выполнено Агентом в соответствии с п. 1.3.1 Договора);

- обеспечить Ремонт путем привлечения третьих лиц для проведения указанных работ (оказания услуг) и проконтролировать исполнение этих работ (оказание услуг), обеспечить соответствие качества Ремонта применимым нормам и требованиям, указанным в паспорте качества, сертификате или иной документации;
- передать Принципалу Помещение по акту приема –передачи вместе со всей относящейся к ремонту документацией.

1.4. По сделкам, совершенным Агентом во исполнение Договора, права и обязанности приобретает Агент. Агент отвечает перед Принципалом за неисполнение или ненадлежащее исполнение третьими лицами сделок, заключенных Агентом с такими третьими лицами в соответствии с настоящим Договором. В случае неисполнения третьим лицом сделки, заключенной с ним Агентом от имени Принципала, в том числе в случае выявления каких либо недостатков в материале и оборудовании, Агент обязан предпринять все меры по устранению выявленных недостатков.

1.5. Агенту предоставляется эксклюзивное право на осуществление деятельности по предмету настоящего Договора. В течение срока действия Договора Принципал обязуется не заключать с третьими лицами договоров, предмет которых полностью или в какой-либо части совпадает с предметом настоящего Договора, а также не вступать в непосредственные отношения с поставщиками и иными лицами, имеющими отношения с Агентом.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Принципал обязан:

2.1.1. После ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса и подписании акта приема-передачи Объекта от Застройщика Участнику долевого строительства (Принципалу), предоставить Агенту по акту доступ в Помещение для исполнения Агентом обязательств по ремонту Помещения не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента передачи указанного помещения Принципалу Застройщиком и подписания акта приема-передачи между Застройщиком и Принципалом. При этом Сторонами согласовано, что в результате получения Агентом доступа в Помещение к Агенту не переходят риски случайной гибели или случайного повреждения Помещения и находящегося в нем имущества Принципала, указанные риски продолжает нести Принципал.

2.1.2. После подписания акта о предоставлении Агенту доступа в Помещение и до момента исполнения Агентом своих обязательств по Ремонту Помещения не проводить каких-либо строительных и ремонтных работ в Помещении, посещать Помещение только в присутствии Агента, уведомив Агента о точном времени посещения не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до планируемой даты визита.

2.1.3. Заблаговременно перечислить в подрядную организацию денежные средства, необходимые и достаточные для исполнения настоящего Договора и договора на проведение ремонтных работ, в размере и в сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.

2.1.4. Утверждать отчеты Агента в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

2.1.5. После исполнения Агентом своих обязательств по обеспечению Ремонта Помещения, принять у Агента по акту о готовности доступа в Помещение в сроки и в порядке, указанные в разделе 4 Договора.

2.1.6. В течение срока действия Договора не заключать аналогичные договоры с другими юридическими и физическими лицами, а также не осуществлять самостоятельной деятельности, аналогичной деятельности, составляющей предмет настоящего Договора.

2.1.7. Осуществлять отчуждение и/или передачу прав или обязанностей по договору участия в долевом строительстве третьим лицам при условии обеспечения одновременного подписания между новым Участником долевого строительства, Принципалом и Агентом дополнительного соглашения к настоящему Договору о передаче новому участнику долевого строительства всех прав и обязанностей Принципала по настоящему Договору или нового агентского договора между Агентом и новым Участником долевого строительства на условиях, аналогичных настоящему Договору, либо при условии расторжения настоящего Договора по предварительному согласованию с Агентом и возмещения Агенту стоимости фактически оказанных услуг, всех убытков и расходов Агента в связи с расторжением Договора в порядке, указанном в п. 7.1 Договора.

2.2. Принципал вправе:

2.2.1. Получать от Агента все сведения о ходе исполнения Договора.

2.3. Агент обязан:

2.3.1. Организовать Ремонт Помещения в сроки, указанные в Договоре.

2.3.2. Осуществить поиск подрядной организации для проведения Ремонта.

2.3.3. Принять материалы и оборудование у продавцов (поставщиков) и лиц, ответственных за доставку, сборку, подключение, установку и монтаж, а также результаты ремонтных работ у подрядных организаций, проверив качество Ремонта путем его наружного осмотра на предмет дефектов, повреждений и соответствия нормам и требованиям ГОСТов, указанных в паспорте качества, сертификате или иной документации. В случае

выявления каких-либо недостатков или недостачи в результатах выполненных ремонтных работ Агент обязан самостоятельно принять меры по их устранению в 20-дневный срок.

2.3.4. В сроки, указанные в п. 2.1.1 Договора, получить по акту доступ в Помещение для исполнения обязательств по Ремонту Помещения.

2.3.5. Не причинять ущерб и повреждения Помещению и оборудованию (имуществу) Принципала, находящемуся в Помещении и указанному в акте о предоставлении Агенту доступа в Помещение.

2.3.6. После принятия доступа в Помещение от Принципала обеспечить доставку материалов и оборудования в Помещение.

2.3.7. Обеспечить надлежащий Ремонт путем привлечения третьих лиц для выполнения указанных в настоящем пункте работ.

2.3.8. После исполнения обязательств по Договору предоставить Принципалу акт выполненных работ/акт оказанных услуг, признаваемый Сторонами одновременно в качестве отчета Агента, и передать Помещение по акту приема - передачи.

2.3.9. После исполнения Агентом своих обязательств по ремонту Помещения (либо в случае расторжения Договора) возвратить Принципалу по акту доступ в Помещение в сроки и в порядке, указанные в разделе 5 Договора.

3. ЗАТРАТЫ ПРИНЦИПАЛА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Расходы Агента на Ремонт Помещения, возмещаемые Принципалом и включающие в себя стоимость Ремонта, доставку материалов, установку оборудования, составляет 5% от стоимости Объекта долевого строительства.

В качестве обеспечения обязательств Принципала по возмещению расходов Агента, указанная в настоящем пункте Договора сумма расходов перечисляется Принципалом на расчетный счет подрядной организации, с которой Агент от имени Принципала заключит договор подряда на проведение ремонтных работ для исполнения обязательств Агента по настоящему Договору.

Срок внесения оплаты, указанной в п. 3.1. Договора, в течении 10 (десяти) календарных дней с момента направления письменного уведомления Принципала Агентом о заключении Агентом от имени Принципала договора с подрядной организацией о проведении ремонтных работ Объекта.

Проценты на указанную сумму не начисляются и Агентом Принципалу не выплачиваются.

3.2. Обязанность Принципала по оплате считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет подрядной организации, с которой Агент от имени Принципала заключил договор на выполнение ремонтных работ Помещения.

3.3. Вознаграждение Агента за совершение действий по настоящему Договору определяется 1 000 (она тысяча) рублей.

4. СРОКИ

5.1. Настоящий Договор после его подписания Сторонами вступает в силу с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве от «___» _____ 202__ г. № ___/[НОМЕР] и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

4.3. Ориентировочный срок проведения ремонтных работ Помещения составляет 90 (девяносто) рабочих дней с даты заключения Агента от имени Принципала договора на Ремонт Помещения и получения Агентом доступа в Помещение по акту, при условии, что Принципалом исполнены обязательства, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

5.1. После исполнения обязательств по обеспечению Ремонта Помещения, Агент направляет Принципалу акт выполненных работ/оказанных услуг (который является отчетом Агента) о готовности к передаче Объекта с указанием даты и времени совершения указанных действий. Принципал обязан явиться в Помещение, вовремя указанное в акте для приема Ремонта. Качество и комплектность Ремонта проверяются на соответствие требованиям.

В случае если у Принципала имеются обоснованные замечания по ремонту Помещения, вызванные нарушением Агентом условий настоящего Договора, Стороны составляют акт о выявленных замечаниях, они подлежат устранению Агентом в течение 10 рабочих дней, если иной срок не потребуется Агенту в силу

объективных причин. После устранения Агентом замечаний Принципала, сторонами подписываются указанные в настоящем пункте передаточный документ.

5.2. В случае уклонения или немотивированного отказа Принципала от подписания акта о готовности в течение 7 (семи) рабочих дней после уведомления Агента о готовности к передаче отремонтированного Помещения, акт считается подписанным Принципалом без замечаний, ремонт принятым, а поручение - выполненным и принятым Принципалом.

5.3. Все акты, предусмотренные Договором, составляются Агентом и подписываются в двух экземплярах.

5.4. Акт о готовности Объекта должен содержать следующие сведения:

- Наименование и описание произведенного Ремонта;
- Сумма денежных средств, перечисленная Принципалом в подрядную организацию;
- Сумма агентского вознаграждения (при необходимости).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение сроков оплаты, установленных настоящим Договором, Агент вправе потребовать от Принципала уплаты неустойки в размере 0,5% от несвоевременно перечисленной суммы за каждый день просрочки.

6.2. За невыполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен исключительно по письменному соглашению Сторон, с учетом положений договора участия в долевом строительстве от «__» _____ 202__ г. № ___/[НОМЕР].

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Требования, претензии, уведомления иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) направляются Сторонами и признаются надлежащим образом полученными другой Стороной при отправке любым из следующих способов:

- Ценным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре;
- в электронном виде посредством отправки электронного сообщения или образа (сканированной копии) соответствующего документа на адреса электронной почты, указанные в настоящем Договоре.

8.3. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие в период действия Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров или не достижения согласия между Сторонами споры передаются на рассмотрение и разрешение в уполномоченный суд по месту нахождения Помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными лицами Сторон и скреплены печатями Сторон.

8.5. Стороны незамедлительно уведомляют друг друга об изменении своих банковских реквизитов, адресов, контактных данных и иных сведениях, содержащихся в Договоре. При несвоевременном уведомлении все риски, связанные с отсутствием соответствующей информации у второй Стороны, лежат на Стороне, допустившей несвоевременное уведомление.

8.6. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Агент:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик**

Гостиничный Комплекс «СочиОйлСтрой»

ОГРН 1022302950020

ИНН 2320094347 КПП 232001001

Юр. адрес: 354053, Россия,

Краснодарский край, г. Сочи, ул.

Крымская, д. 44

р/с

40701810977030000

022

к/с

30101810100000000

612

Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк

_____ П.С. Серопян

Принципал:

[КОНТРАГЕНТ]

Почтовый адрес Участника долевого
строительства: [ПочтАдрес] Фактический адрес
проживания Участника долевого строительства:
[ФактАдрес] Телефон Участника долевого
строительства:

[Телефон] e-mail:[Емайл]

_____ [КонтрагентФИО]

Общие условия заключаемого Застройщиком договора аренды

1. Арендодатель передает арендатору за плату, а арендатор принимает во временное пользование гостиничный комплекс с планируемым наименованием Гостиничный Комплекс «_____» (далее – Объект), включающий в себя:

2. Объект предоставляется арендатору для использования его исключительно по прямому назначению – для оказания гостиничных услуг и сопутствующей деятельности, включая, но не ограничиваясь, деятельность ресторанов, проведение конференций и мероприятий, тренажерный зал для гостей гостиницы и прочие виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

3. Арендатор обязуется:

3.1. Осуществлять пользование Объектом в соответствии с действующими требованиями нормативных документов, поддерживать переданное ему имущество в надлежащем состоянии и выполнять все необходимые процедуры по текущему обслуживанию Объекта.

3.2. Своевременно и за свой счет производить санитарную обработку, дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию Объекта, а также санитарную обработку систем вентиляции и кондиционирования.

3.3. Не превышать разрешенные в соответствии с согласованной Арендодателем проектной документацией, нагрузки на инженерные системы и перекрытия.

3.4. При эксплуатации Объекта соблюдать и нести ответственность за выполнение требований санитарно-эпидемиологического законодательства РФ. Отвечать за соблюдение своими сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками арендатора правил техники безопасности, действующих в Российской Федерации, норм и правил пожарной безопасности (в части пользования Объектом) в здании и на прилегающей территории. При нарушении сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками арендатора правил техники безопасности, норм и правил пожарной безопасности на арендованных площадях, в Здании, равно как и на прилегающей территории арендатора, арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной безопасности исключительно в части пользования Объектом.

4. Арендатору запрещается:

3.5. Использовать Объект не по целевому назначению.

3.6. В течение всего срока действия настоящего договора превышать проектные нагрузки на перекрытия и предельно допустимые значения нагрузок на инженерные сети.

3.7. Использовать Объект для хранения вредных, химических, радиоактивных, огнеопасных и взрывоопасных веществ, а также товаров, сырья, материалов, запрещенных к использованию и хранению на территории РФ.

5. Текущий ремонт Объекта осуществляется силами арендатора.

Под «текущим ремонтом» в настоящем понимается деятельность по систематическому и своевременному проведению работ по предупреждению выходящего за рамки нормального износа отделки и инженерного оборудования, а также работы по устранению повреждений и неисправностей Объекта, возникших в результате деятельности Арендатора

Капитальный ремонт Объекта осуществляется силами арендодателя и за его счет.

6. Ответственность арендатора перед третьими лицами при осуществлении деятельности подлежит страхованию последним за его счет.

Любое иное страхование осуществляется арендодателем по его усмотрению и за его счет.

7. Ставка и график оплаты арендной платы, которую арендатор уплачивает арендодателю за аренду Объекта устанавливается Сторонами.
8. Выплата арендной платы производится в безналичном порядке в рублях Российской Федерации.
9. Договор аренды заключается сроком на _____ лет с даты передачи Объекта арендатору.
10. В случае, если в результате отчуждения арендатором части или частей Объекта, в результате которого на стороне арендодателя возникает множественность лиц, каждый из вновь возникших арендодателей имеет предусмотренные договором аренды права и обязуется исполнять все предусмотренные договором аренды обязанности пропорционально площади принадлежащего соответствующему арендодателю помещения (включая долю в помещениях общего пользования) по отношению ко всей площади Объекта.

Решения по вопросам, относящимся к ведению (зоне ответственности) всех арендодателей в отношении Объекта в целом (включая места общего пользования), решаются в таком случае путем проведения собрания арендодателей. Кворум для проведения собрания считается достигнутым, если на собрании присутствуют арендодатели, в сумме владеющие 30 (тридцатью) и более процентами от площади Объекта. Решения на собрании принимаются простым большинством. При этом каждый арендодатель имеет голосов пропорционально площади принадлежащего ему помещения по отношению к площади Объекта. Механизм созыва, проведения и ведения протокола собрания арендодателей будет являться приложением к договору аренды. В случае необходимости принятия решения в отношении помещений и мест общего пользования, в сумме составляющих один этаж Объекта, допускается проведение собрание арендодателей только этого этажа (без проведения собрания всех арендодателей Объекта).

Решения по вопросам, относящимся к ведению (зоне ответственности) арендодателей в отношении каждого из составляющих Объект помещений принимаются соответствующим арендодателем самостоятельно.