

## ДОГОВОР № SH-

### участия в долевом строительстве нежилого здания (гостиничный комплекс)

г. Краснодар

«08» сентября 2022г.

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Метрикс Агой 2"**, ОГРН 1232300017069, ИНН 2308290828, адрес: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, дом 191, помещ. 3, ком. 2, в лице директора Зубреевой Анастасии Федоровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и,

**гражданин РФ**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», сокращенно «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор долевого участия (по тексту именуемый Договор или ДДУ) о нижеследующем:

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 **Участник долевого строительства, он же Дольщик (по тексту Договора именуемый в том числе Участник)** – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта капитального строительства на условиях настоящего Договора.

1.2. **Разрешение на строительство** - документ, выданный уполномоченным органом, являющийся основанием для строительства нежилого здания.

**Сведения о разрешении на строительство:** Разрешение на строительство № 23-53-2838-2022 от 17 июня 2022 года, выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район.

1.3. **Земельный участок**, (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка) **расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Агой**, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для реконструкции существующих объектов недвижимого имущества и строительства жилищно-гостиничного комплекса, с кадастровым номером 23:33:0110001:193, площадью 49493 +77,86 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 01 июня 2022 года, зарегистрированного в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Краснодарскому краю, о чем 07.06.2022 в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись регистрации № 23:33:0110001:193-23/232/2022-7.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме, согласно разрешения на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и Проектной документации.

1.5. **Нежилое здание Корпус 3 Гостиница 4 звезды** — нежилое здание, входящее в состав объекта: «Гостиничный комплекс расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, с/п Небугское, с. Агой на земельном участке с кадастровым номером 23:33:0110001:193 (1 этап строительства), общая площадь 15731,49 кв.м., площадь застройки 2 981,00 кв.м., количество этажей 9, количество подземных этажей 2, который будет состоять из нежилых помещений (гостиничных номеров, машино-мест), вспомогательных помещений и общего имущества собственников таких помещений. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – Нежилое здание (Корпус 3 Гостиница 4 звезды) (далее Нежилое здание), предназначенное для временного проживания граждан. **Класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость - 8 баллов.**

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилое здание (Корпус 3 Гостиница 4 звезды) строительный адрес будет или может быть изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.6. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (гостиничный номер), которое подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и входящие в состав указанного Нежилого здания (Корпус 3 Гостиница 4 звезды) в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Нежилом здании (Корпус 3 Гостиница 4 звезды) пропорциональна размеру общей площади Объекта в составе Нежилого здания (Корпус 3 Гостиница 4 звезды) и возникает у Участника долевого строительства после получения Объекта по Передаточному акту и регистрации права собственности в установленном порядке.

Условия привлечения денежных средств Участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 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" (далее по тексту Закон № 214-ФЗ).

1.6.1. **Объектом долевого строительства по настоящему Договору является** – нежилое помещение (гостиничный номер), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания и входящее в состав Общего имущества Нежилого здания .

1.6.2. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – проектная площадь Объекта, которая определяется в соответствии с Проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

1.6.3. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта, которая

устанавливается по завершению строительства соответствующим уполномоченным органом технической инвентаризации и определяется в соответствии с техническим паспортом, выпиской из ЕГРН (выписка ЕГРН не содержит площадь балконов и лоджий) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, либо иным документов.

1.6.4. **Доля в общем имуществе Нежилого здания (Корпус 3 Гостиница 4 звезды), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания (Корпус 3 Гостиница 4 звезды)** - доля в праве собственности на общее имущество Нежилого здания (Корпус 3 Гостиница 4 звезды), которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Объекта (или помещения) в Нежилом здании (Корпус 3 Гостиница 4 звезды) на праве общей долевой собственности. Право распоряжения и собственности на долю устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Акт приёма-передачи общего имущества или доли в общем имуществе сторонами не подписывается и не составляется.

1.6.5. **Общее имущество Нежилого здания (Корпус 3 Гостиница 4 звезды)** - входящие в состав указанного нежилого здания помещения в данном нежилом здании, не являющиеся частями жилых помещений, машино-мест и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном нежилом здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном нежилом здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного нежилого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном нежилом здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данное нежилое здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного нежилого здания объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в нежилом здании). Границы и размер земельного участка, на котором расположено нежилое здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и условиями настоящего Договора.

1.7. **Проектная документация** - представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства.

1.8. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на строительство многоквартирного жилого Дома следующими документами:

Разрешение на строительство № 23-53-2838-2022 от 17 июня 2022 года, выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район.

- Проектная декларация, опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://наш.дом.рф>, 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»;

- правоустанавливающие документы на земельный участок: Договор аренды земельного участка от 01 июня 2022 года.

1.9. **Акт осмотра** – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

1.10. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства (далее по тексту – Акт приема-передачи).

1.11. **Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (возвести) Нежилое здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать Объект Участнику долевого строительства нежилое помещение (гостиничный номер), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять следующий Объект – нежилое помещение (гостиничный номер) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания:

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	Назначение	Нежилое

2	Проектный или условный номер (на время строительства)*	105
3	Этаж	1
4	Проектная площадь Объекта, кв.м.	30,46
		В том числе:
		Помещение, 26,61 кв.м.
		Сан.узел, 3,85 кв.м.

*\*проектный номер может быть изменен при внесении изменений в проектную документацию, (далее по тексту могут использоваться эквивалентные термины – «помещение», «Объект долевого строительства», преимущественно «Объект»).*

План Объекта согласован Сторонами в Приложении к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Нежилого здания и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, с проектной декларацией в отношении Нежилого здания, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора.

2.2. Застройщик гарантирует, что Объект, указанный в предмете настоящего Договора, свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом (с учетом пунктов 2.4 и 2.5. настоящего Договора).

2.3. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Нежилого здания, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, Проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, в котором находится Объект.

2.4. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком имущества, указанного в пункте 1.5 настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды или собственности, строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), в залог Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство Нежилого здания, в состав которого входит Объект долевого строительства.

2.5. Возникший на основании договора, заключенного Застройщиком с уполномоченным Банком, залог земельного участка, находящегося у Застройщика на праве собственности, праве аренды или субаренды, на котором расположено Нежилое здание, построенное (созданное) с учетом денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного Нежилого здания (пункт 8.1. статьи 13, Закона № 214-ФЗ объектов долевого строительства в нежилом здании и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

2.6. Подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве Нежилого здания, Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка), в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом долевого строительства. Участник долевого строительства, также дает письменное согласие Застройщику на постановку (снятие) по кадастровому учету земельного участка(ов) с измененными характеристиками, в том числе любых объектов (сооружений, сетей и т.п.) расположенных на нем.

2.6.1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство нежилого здания (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки помещения), при этом заключение дополнительного соглашения не требуется. Застройщик вправе известить Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

2.7. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи, электрические трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты шкафные (ГРПШ), тепловые пункты, теплосети и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Нежилого здания, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты может быть зарегистрировано за Застройщиком либо иным лицом в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим эти сети организациям, в управляющую компанию или товарищество собственников недвижимости на возмездной или безвозмездной основе.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей (за пределами периметра здания) и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачу на баланс соответствующим специализированным организациям.

2.8. После уплаты Участником долевого строительства цены Договора, Участник долевого строительства имеет возможность уступить свои права требования по Договору третьему лицу, в соответствии с условиями настоящего Договора, и с учетом следующих положений:

2.8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с письменного согласия Застройщика, ввиду того, что личность Дольщика имеет существенное значение для Застройщика, и только после уплаты Дольщиком цены договора, в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

О желании осуществить оформление перехода прав по настоящему Договору к другому лицу (новому Участнику долевого строительства), уступающий право требования Участник долевого строительства обязан заблаговременно не позднее, чем за 15 рабочих дней уведомить Застройщика и Банк (Эскроу-Агента) в письменной форме до даты предполагаемого оформления и государственной регистрации уступки права с целью надлежащего оформления и получения согласия на возможность уступки прав и обязанностей по Договору.

2.8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного действительного документа о передаче Объекта долевого строительства (в том числе одностороннего акта передачи Объекта, составленного Застройщиком) при соблюдении пункта 4.1. Договора.

2.8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после получения письменного согласия Застройщика и Банка (Эскроу-Агента) и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства, в том числе в случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части согласно п 4.3.1. Договора). При этом уведомление Участника в адрес Застройщика должно быть письменным и надлежащим образом содержать все необходимые данные для оформления четырехстороннего соглашения. Соглашение должно включать в себя полные реквизиты нового Участника, реквизиты счета нового Участника, оригинал подписей всех лиц участников договора уступки прав требования, в том числе Банка (Эскроу-Агента) и Застройщика, при этом Участник обязан лично или через своего представителя по нотариальной доверенности совершить все необходимые действия по регистрации уступки в органах Росреестра.

2.8.4. Стороны пришли к соглашению, что частичная уступка прав по настоящему Договору, в том числе условное деление и/или разграничение (разделение) прав на Объект, не допускается, за исключением оформления права на нескольких Участников долевого строительства в соразмерных долях и правах в отношении одного Объекта прав (квартиры/помещения). Подписанием настоящего Договора Стороны так же признают, что возводимый Объект долевого строительства, в том числе в отношении любых прав на него признаётся неделимым до момента подписания сторонами Договора Передаточного акта на Объект.

2.8.5. При выполнении технических работ по подготовке документов для уступки права требования силами Застройщика, Участник уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% от цены настоящего Договора.

2.8.6. В случае нарушения пункта 2.8.1. Договора Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, с применением последствий пункта 5 статьи 9 по 214-ФЗ. Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований штраф в размере 100% от размера суммы уступленных требований, а также потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

2.8.7. Несоблюдение Участником пункта 2.8.3. Договора, является основанием для признания сделки уступки прав требования недействительной. За уступку прав требования в нарушении норм и соглашения по настоящему Договору Застройщик имеет право взыскать с Участника штраф в размере 100 000 рублей. В случае признания судом сделки об уступке прав требования по Договору Участником в пользу третьих лиц незаконной, Застройщик имеет право инициировать расторжение настоящего Договора и обратиться к Банку (Эскроу-Агенту) с предложением вернуть денежные средства по Договору первоначальному Участнику (кредитору) с учетом возможности удержания штрафных санкций с Участника.

2.9. Несоблюдение Участником пунктов 2.8.1-2.8.4 настоящего договора, является основанием для признания сделки уступки прав требования недействительной. За уступку прав требования в нарушении норм Договора Участник по требованию Застройщика уплачивает штраф 100 000 рублей. В случае признания судом сделки об уступке прав требования по настоящему Договору между Участником и третьим лицом (лицами) незаконной, Застройщик имеет право на расторжение настоящего Договора и инициирование возврата денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу по Договору с перечислением на расчетный счет Участника, с правом Застройщика удержания и/или взыскания предусмотренных штрафных санкций с Участника.

2.10. Услуги по государственной регистрации настоящего Договора, Дополнительных соглашений к Договору, организации процедуры государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом настоящего Договора и не оказываются Застройщиком Дольщику. При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно-правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации настоящего Договора, Дополнительных соглашений к Договору,

государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену настоящего Договора не включены и оплачиваются Дольщиком отдельно. Дольщик обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если Застройщик понес данные расходы – Дольщик обязан их возместить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика. На оказание указанных в настоящем пункте услуг Дольщик может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

### **3.СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА**

3.1. Срок начала строительства - **3 квартал 2022 год**. Срок окончания строительства – **первый квартал 2025 года**, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - **до 30 сентября 2025 года**. Застройщик вправе ввести Нежилое здание в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок.

3.2. Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе удерживать возведенный Объект и не передавать Участнику его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в пункте 4.1 и настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.3.1. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный пунктом 3.1. настоящего Договора, неустойка в адрес Застройщика не начисляется. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного срока передачи объекта, стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов Сторон, при этом Застройщик обязан передать Объект Участнику, прибывшему в офис Застройщика, в рабочее время и в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.3. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, или в случае, если Договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия о завершении строительства Нежилого здания и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, следующими способами, по усмотрению Застройщика:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Дольщика, указанному в настоящем Договоре;
- посредством сети Интернет по указанному в договоре адресу электронной почты, составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика;
- отправкой СМС сообщения с подтверждением автоматизированной системы о доставке на номер Участника, указанный при заключении Договора;
- вручается Дольщику лично под расписку.

При изменении почтового адреса, адреса электронной почты, или номера телефона Дольщика, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления, а также несвоевременного уведомления Застройщика об изменении указанных сведений несет Дольщик.

3.3.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по: акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами, с учетом особенностей, установленных п. 3.4. настоящего Договора, или по одностороннему акту либо иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства.

3.4. Участник (или его представитель с надлежащим образом оформленной в установленном порядке доверенностью), обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (указанного в пункте 3.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного акта. В случае неполучения Участником в указанный срок уведомления, или возврата уведомления в адрес Застройщика срок, в течение которого Участник обязан был приступить к приёмке Объекта (срок уведомления) исчисляется со дня первичного поступления уведомления на почтовое отделение Участника, по реквизитам, указанным в разделе 14 настоящего Договора. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня с момента осмотра обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта с указанием нормы правила или требования, нарушенных Застройщиком, по мнению Участника. В иных случаях отказ Участника от подписания Передаточного акта может быть признан недействительным и неправомерным.

3.5. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по акту приема-передачи объекта долевого строительства, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком с учетом следующих особенностей:

- при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства дольщик и застройщик до подписания передаточного акта обеспечивают в течении трех рабочих дней составление акта осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией и прошедшем аккредитацию у Застройщика (под лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, в целях настоящего договора понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого

подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и дольщик указывают в подписываемом передаточном акте перечень недостатков (дефектов) (далее - недостатки), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком в течении 45 календарных дней. При этом, наличие несущественных дефектов (недостатков) не исключает обязанность Дольщика по принятию объекта и подписанию передаточного документа. Перечень несущественных недостатков отражается в акте осмотра, при наличии разногласий относительно указанного перечня недостатков он определяется с участием специалиста в соответствии с настоящим пунктом;

- в случае отсутствия претензий по качеству объекта, Стороны подписывают акт осмотра без замечаний.

Стороны признают, что под существенными недостатками понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра. Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в акте осмотра при просмотре Объекта долевого строительства, не могут быть заявлены в дальнейшем (за исключением скрытых дефектов).

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

Отказ Дольщика от принятия Объекта и подписания Акта сверки взаиморасчетов и Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Дольщиком несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания и получения Дольщиком Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче, признается Сторонами как уклонение Дольщика от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

Оплату услуг специалиста, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией, осуществляет лицо, по требованию которого он привлечен.

3.6. В случае уклонения Дольщика от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный договором или при необоснованном отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, по истечении 7 рабочих дней Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и Общего имущества Нежилого здания, признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. При этом стороны пришли к соглашению, что указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает одним из следующих сведений:

- об отправке Дольщику сообщения Застройщика о завершении строительства нежилого здания и готовности к передаче объекта посредством сети Интернет по указанному в договоре адресу электронной почты, составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика;

- о получении участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, в связи с истечением сроков хранения письма, а также если возвращено по иным обстоятельствам.

3.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, и штрафные санкции в том числе неустойка не подлежат начислению, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия способами, предусмотренными п. 3.3. настоящего Договора, но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

Дольщик обязуется своевременно, добросовестно и надлежащим образом получать все письменные почтовые сообщения и уведомления на указанном им почтовом отделении связи, а также проверять свою электронную почту, указанную в Договоре. Неполучение Дольщиком почтовой корреспонденции от Застройщика, непринятие мер к проверке электронной почты, является его зоной ответственности, при этом все юридически значимые сроки по уведомлению Дольщика Застройщиком исчисляются с даты прибытия почтовой

корреспонденции на почтовое отделение Дольщика либо с даты отправки соответствующего сообщения, составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Дольщика.

3.8. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пунктах 3.5, 3.6. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Нежилого здания соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

3.9. В случае если строительство (создание) Нежилого здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10 (Десяти) дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

3.10. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем характеристикам, изложенным в настоящем Договоре и приложениях к нему, требованиям технических, градостроительных регламентов, с учетом допустимых и приемлемых в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства отступления от Проектной документации, если они не ухудшают качество Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной документацией.

3.11. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

3.12. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

3.13. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику подлежит передаче общее имущество в нежилом здании, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного передаточного акта.

3.14. Существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность Объекта долевого строительства для целей его назначения в целом.

3.15. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления жилым зданием и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Нежилого здания. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию здания с организацией, предложенной Застройщиком в соответствии с законодательством РФ, при подписании Участником Передаточного акта.

3.16. В случае смерти Участника долевого строительства (гражданина физического лица) - его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор при соблюдении пункта 3.18 настоящего Договора.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.17. В случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Участника долевого строительства (являющегося юридическим лицом) его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Участника.

При этом требования и нормы Закона «О защите прав потребителей» на Участников, являющихся юридическим лицом, а так же имеющих статус индивидуальных предпринимателей и приобретающих Объект в коммерческих целях не распространяется.

3.18. Наследник или наследники вправе вступить в Договор в качестве Участника на основании свидетельства о праве на наследство, выданного нотариусом в установленном порядке. Наследник уведомляет Застройщика и Банк (Эскроу-Агента) о желании вступления в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

3.19. До момента регистрации права собственности на Объект Участником долевого строительства в установленном порядке Объект считается приобретенным исключительно в коммерческих целях - не для личного использования.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1 Цена настоящего Договора составляет, НДС не предусмотрен, с учётом:

№ нежилого помещения (гостиничный номер), указанный в пункте 2.1. настоящего договора:	Проектная площадь (кв.м):	Цена из расчета 1 кв.м площади Объекта долевого строительства (руб., коп.):	Общий размер долевого взноса Дольщика составляет (руб., коп.):
105	30,46	) рублей 00 копеек	рублей 00 копеек

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в **Краснодарское отделение № 8619 Юго-Западного филиала Публичного Акционерного Общества СБЕРБАНК РОССИИ** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства являющегося владельцем счета (Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве Нежилого здания, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при соблюдении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), Депонентом (Участником) и Эскроу-агентом (Банком), с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Краснодарское отделение № 8619 Юго-Западного филиала Публичного Акционерного Общества СБЕРБАНК РОССИИ

Адрес: 117312, Москва город, Вавилова ул., д.19

ИНН: 7707083893

ОГРН: 1027700132195

р/с: 40702810630000054882

корр. счет: 30101810100000000602

БИК 040349602

КПП 231043001

ОКПО 09142003

**Участник (Депонент):**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Метрикс Агой 2", ОГРН 1232300017069, ИНН 2308290828, адрес: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, дом 191, помещ. 3, ком. 2.

**Депонируемая сумма:**

Срок условного депонирования денежных средств: до момента окончания строительства (ориентировочный срок окончания строительства - **первый квартал 2025 года**)

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по **ДОГОВОРУ № SH-AK3-105 участия в долевом строительстве нежилого здания (гостиничный комплекс) от 08.09.2022 г.** за нежилое помещение условный строительный номер 105, НДС не облагается».

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, согласно разделу 14 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого у Эскроу-агента (Банка) на участника долевого строительства -.

4.1.2. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере оплачивается Дольщиком после регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю в срок до 08.09.2023 года.

Стороны определили, что Объект долевого строительства с момента подписания настоящего договора и до момента полной оплаты Объекта долевого строительства не будет находиться в залоге у Застройщика.

4.2. В случае расхождения Проектной площади Объекта долевого строительства (пункт 1.6.3 настоящего Договора) и Фактической площади Объекта долевого строительства (пункт 1.6.4 настоящего Договора) на основании проведения обмеров Объекта специализированной организацией (органами БТИ), стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены за 1 кв. метр, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в пункте 4.2 настоящего Договора, производится Сторонами



следующим образом:

4.3.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы Застройщику в случае увеличения площади Объекта, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной площадью Объекта долевого строительства (пункт 1.6.3 настоящего Договора) и Фактической площадью Объекта долевого строительства (пункт 1.6.4 настоящего Договора) на основании обмеров органов технической инвентаризации (БТИ) полученных Застройщиком при получении Акта ввода объекта в эксплуатацию. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на почтовое отделение Участника или вручения Участнику Застройщиком уведомления о разнице в площадях и необходимости оплаты, но не позднее дня подписания с Застройщиком Передаточного акта на Объект долевого строительства.

4.3.2. Застройщик производит уплату (возврат) из полученной им денежной суммы от Эскроу-агента, в случае уменьшения площади Объекта, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной площадью Объекта долевого строительства (пункт 1.6.3 настоящего Договора) и Фактической площадью Объекта долевого строительства (пункт 1.6.4 настоящего Договора). Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного обращения Участника долевого строительства на основании обмеров органов технической инвентаризации (БТИ) полученных Застройщиком при получении Акта ввода объекта в эксплуатацию, при условии получения по данному Договору полной оплаты перечисленной Участником Эскроу-Агенту и полученной в полном объеме Застройщиком.

4.3.3. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пунктами 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления или с момента, когда Участник должен был получить уведомление, но не исполнил эту обязанность добросовестно.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу, в том числе согласно пункта 4.3.1. Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести Эскроу - агенту на счет, указанный в договоре эскроу до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации, постановке нежилого здания и объектов, находящихся в нем на кадастровый учет и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в установленном законом порядке, а обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента внесения денежных сумм в полном объеме, в том числе с учетом пунктов 4.3.1 - 4.3.3 настоящего Договора.

4.6. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем Договоре, с учётом всех приложений к нему.

4.7. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем Договоре, досрочно и единовременно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.8. Сумма денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Нежилого здания, производится согласно статьи 18 Закона № 214-ФЗ, в том числе включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку Проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Нежилого здания, а также на проведение экспертизы Проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Нежилого здания в соответствии с Проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Нежилого здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Нежилого здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сводным сметным расчетом (ССР);
- возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического планов на Нежилое здание.

4.9. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту

передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в пункте 4.8 Договора.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

#### 5.1.1. Участник долевого строительства обязуется:

а) В дату подписания Договора предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись;

б) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, в том числе с учётом уточнения Цены Договора;

в) в течение 7 (Семи) дней с момента поступления на почтовое отделение либо на адрес электронной почты Участника сообщения Застройщика о завершении строительства Нежилого здания, готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства и подписать Передаточный акт;

г) до подписания Передаточного акта с Застройщиком подписать Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором;

д) самостоятельно получать выписку из ЕГРН по Объекту долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства. Указанные расходы не входят в Цену Договора;

е) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (в том числе по одностороннему Передаточному акту в соответствии с действующим законодательством) или с момента фактического получения распоряжения доступа в помещения Объекта долевого строительства нести бремя содержания (в зависимости от того, какое из оснований наступит ранее), в том числе риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Нежилого здания) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, а так же несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам своими действиями или бездействием, в том числе в связи с ненадлежащим его содержанием.;

ж) оплатить стоимость дополнительной площади на основании обмеров органов технической инвентаризации (БТИ) полученных Застройщиком до Акта ввода Объекта в эксплуатацию, согласно пункта 4.3.1. Договора;

з) Участник обязуется после подписания Передаточного акта или иного документа о передаче, в том числе составления одностороннего акта Застройщиком зарегистрировать за собой право собственности в течение 3 месяцев. В противном случае Застройщик вправе требовать расторжения Договора по вине Участника.

5.1.2. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного и законного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с неприятием, несет Участник. При этом Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Объекта в такой период.

5.1.3. Подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве Нежилого здания, Участник долевого строительства, в соответствии со статьей 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

5.1.4. Подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве Нежилого здания, Участник долевого строительства дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке пункта 5.1.7 настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового застройщика, в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права, включая обеспечительные меры в отношении земельного участка в виде залога (ипотеки) в пользу участников долевого строительства.

5.1.5. Участник не имеет право требовать передачи ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно пункту 4.3.1 настоящего Договора.

5.1.6. Участник уведомлен, что технический план на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта, изготовленного БТИ на Нежилое здание в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7. Участник уведомлен, что, подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, дает

свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему Договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (по настоящему Договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (статья 391 Гражданского кодекса Российской Федерации).

5.1.8. Подписывая настоящий Договор Участник осознает и дает согласие Застройщику в том, что наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав Общего имущества Нежилого здания, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать эксплуатирующим такие сети организациям.

#### **5.2. Участнику долевого строительства запрещается:**

5.2.1. До подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте в согласованное с Застройщиком время.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта Договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на строительный объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Нежилого здания, любых несанкционированных письменно Застройщиком действий, в том числе проведение Участником или лицами находящимся с ним фото и/или видеосъемки, использование любых приборов измерений принесенных на Объект Участником или с его участием, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай (с каждого человека), который фиксируется посредством фото и/или видео материалами, или составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе технического надзора Застройщика, начальника участка и прораба.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен. При посещении объекта Участник обязуется выполнять требования и правила посещения, установленные Застройщиком на Объекте.

5.2.2. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери, установку систем кондиционирования, отопления или вентиляции, не предусмотренные в Проектной документации Застройщика, изменение облика, внешнего вида или фасада здания, осуществлять разгрузку и/или хранение личных вещей, в том числе строительных материалов, проживать, находиться или проводить любые виды работ, до момента подписания Передаточного акта Объекта или письменного разрешения Застройщика.

5.2.3. Участнику запрещается уступать право требования по Договору, как в полном объеме, так и частично, без письменного согласия Застройщика.

5.2.4. Участнику запрещается уступать право требования по Договору, как в полном объеме, так и частично, без письменного согласия Эскроу агента (банка).

5.2.5. Участнику запрещается размещать самостоятельно, а так же заключать договоры на размещение дополнительных, в том числе рекламных конструкций и сообщений на земельном участке, указанном в пункте 1.3. настоящего Договора, на фасаде возводимого Дома, внешних стенах и поверхностях Объекта, на прилегающей территории и конструкциях любой информации рекламного, так и информационного характера, без получения соответствующего письменного согласования от Застройщика. Данное правило действует как в период возведения, так и после получения Участником по Передаточному акту Объекта, с учетом необходимости соблюдения общей концепции, архитектурного стиля здания, а так же необходимости соблюдения федеральных и региональных нормативных актов «О рекламе».

5.3. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или несогласованное производство работ до момента подписания Передаточного акта, в том числе согласно пункта 5.2.5 Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 5 (Пяти)-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние и все убытки, вызванные данным фактом.

5.4. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

#### **5.5. Права и обязанности Застройщика:**

5.5.1 Организовать строительство Нежилого здания, в том числе:

а) в рамках полученного разрешения на строительство обеспечить возведение Нежилого здания (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Нежилого здания в полном объеме, в том числе по благоустройству прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные Проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но нормативно необходимые для строительства Нежилого здания (включая Объект долевого строительства в нем), или нескольких зданий, если это предусмотрено разрешением на строительство и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные статьями 19 - 21 Закона № 214-ФЗ, сообщать в разумные сроки Участнику долевого строительства по его письменному требованию или иным доступным способом организовать для Участника возможность получить информацию о ходе выполнения работ по строительству Нежилого здания и Объекта долевого строительства в нем;

в) обеспечить ввод в эксплуатацию Нежилого здания в предусмотренные настоящим Договором сроки;

г) передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном настоящим Договором и дополнительным соглашениям при их наличии, по Передаточному акту или эквивалентному документу в соответствии с условиями Договора и Проектной документации;

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

е) до подписания Сторонами Передаточного акта Застройщик вправе оформить технический план на Объект долевого строительства и осуществить постановку его на кадастровый учет. По доверенности от Участника долевого строительства Застройщик (его полномочный представитель) имеет право передать документы в уполномоченный орган для осуществления регистрации/ права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства. Указанные услуги носят платный характер, не входят в стоимость настоящего Договора, и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

ж) самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межевые работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Многоквартирным Домом.

5.5.2. Застройщик обязан направить уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в разделе 14 настоящего Договора, способами, перечисленными в п. 3.3. настоящего Договора.

5.5.3. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без письменного согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, увеличения или уменьшения этажности, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной или иной экспертизы, согласно пункту 5.5.6 настоящего Договора.

5.5.4. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Нежилого здания, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

5.5.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или одностороннего Передаточного акта, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке (это не лишает Застройщика права на предъявление и взыскание штрафных санкций за несвоевременное принятие Участником Объекта по Договору до даты фактического принятия Участником).

5.5.7 Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в Проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением или Проектной документацией.

5.5.8. Определять границы, подписывать акты разграничения балансовой принадлежности и акты разграничения эксплуатационной ответственности (далее – акты разграничения), в отношении благоустройства придомовой территории, в том числе за пределами внутренних границ Нежилого здания в отношении внешних границ сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи, трансформаторных подстанций и узлов, газовых ГРПШ, тепловых пунктов и теплосетей, и других подобных сетей, (далее по тексту именуемые Сети), в том числе подпадающих под признаки Общего имущества Нежилого

здания. При этом если иное не будет установлено законодательством Российской Федерации, не предусмотрено договором или актами разграничения, то границей разделения балансовой принадлежности по умолчанию признаётся внешняя граница стены Нежилого здания. На основании указанных актов разграничения общие сети за пределами внешней границы возведенного Нежилого здания могут не являться Общим имуществом Нежилого здания, при этом Застройщик вправе в целях эксплуатации передавать Сети эксплуатирующим организациям или муниципальному образованию по выбору и усмотрению Застройщика, в том числе часть земельного участка технологически необходимую для обслуживания указанных Сетей.

5.5.9. Передавать земельный участок в залог Банку (или право аренды земельного участка) в целях обеспечения возврата целевого кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Нежилого здания и (или) иного объекта недвижимости.

5.5.10. Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при соблюдении действующего законодательства Российской Федерации.

5.6. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора, в том числе при необходимости подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору.

5.7. Стороны согласовали, что в процессе строительства Нежилого здания возможны изменения параметров помещений, входящий в состав Объекта долевого строительства.

В ходе строительства Нежилого здания возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта, от осевых линий по Проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены настоящего Договора за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.3.1, 4.3.2 настоящего Договора.

5.8. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.3.1, 4.3.2., 3.14, 3.15, настоящего Договора, не являются существенными изменениями Проектной документации строящегося Нежилого здания и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и/или Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены, ротации, конфигурации неотапливаемых помещений другими (лоджии, балконы, веранды, террасы, тамбуры, холодные кладовые).

5.9. Принимая участие в оплате затрат на строительство, проектирование, ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором и Проектной декларацией, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого/нежилого помещения, а также право общей долевой собственности на Общее имущество Нежилого здания в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства уполномоченным органом.

5.10. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства иных нежилых помещений, коммерческих помещений, кладовых, машиномест в здании (которые не являются общей долевой собственностью, определенной по результатам проведенной технической инвентаризации Нежилого здания) и не приобретает никаких прав на указанные помещения и соответствующие доли в автопарковке (если об это прямо не указано в предмете настоящего Договора, с указанием конкретного помещения, машиноместа, кладовой и т.п.). Все права на нежилые помещения в виде машиномест и иных коммерческих помещений в нежилом здании, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

5.11. Стороны Договора согласовали, что содержание настоящего раздела соответствует интересам и воле сторон руководствуясь положениями пунктов 2 и 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов.

6.2. Гарантийный срок на Объект составляет пять лет (включающий в себя строительно-монтажные работы –СМР: трещины на капитальных конструкциях, не связанных с естественной усадкой здания; провисы плит перекрытия) со дня, следующего за днем подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере трех лет (на технологическое оборудование, инженерные конструкции, вентиляционные шахты, лифтовое оборудование, отопительную систему, обеспечительную сеть воды и электроснабжения) со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. По окончании строительства Объект передается Участнику долевого строительства согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с Проектной документацией Нежилого здания и признает, что качественное состояние Объекта долевого строительства должно соответствовать Проектной документации Нежилого здания, в том числе с учетом возможных изменений и необходимых корректировок Проектной документации.

6.5. Изменение общей площади Объекта долевого строительства после окончания строительства Нежилого здания в пределах 5% (включительно) не является нарушением условий Договора Застройщиком. Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет установлена в техническом паспорте, изготовленном после возведения Нежилого здания организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию. Превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, по отношению к размеру, указанному в пункте 2.1. Договора, в размере более пяти процентов от указанной площади может послужить основанием к расторжению Договора по инициативе Участника. При отказе Участника от расторжения Договора по данному основанию подлежат исполнению пункты 4.3.1-4.3.3. настоящего Договора.

6.6. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и Общего имущества Нежилого здания не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и отказа подписания Передаточного акта. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника и указания им на необходимость устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания участником на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к Объекту долевого строительства, и ссылкой на нормативы, установленные нормативными документами, при их нарушении). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ.

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

6.8. Гарантийные обязательства прекращаются истечением гарантийного периода.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. После принятия Объекта долевого строительства (нежилого помещения) в надлежащем порядке по Передаточному акту Участник долевого строительства при осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что с момента ввода нежилого здания в эксплуатацию и постановки его на государственный кадастровый учет, он уже не является объектом долевого строительства.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Нежилого здания в эксплуатацию, подписание Передаточного акта Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Местом заключения настоящего договора признается местонахождение Застройщика – фактический или юридический адрес Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.1.1. Стороны пришли к соглашению о договорной подсудности согласно статьи 32 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации, по всем спорам в отношении Договора, а так же все споры вытекающие из Договора рассматриваются по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. В случае, если в соответствии настоящим Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.6 Договора.

9.4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение шести месяцев или просрочка внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.6 Договора. В том числе с учетом

пункта 4.3.1 настоящего Договора.

9.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 9.3, 9.4 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под роспись.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В указанном случае Застройщик так же уведомляет Банк (Эскроу-Агента), который производит возврат Участнику суммы в размере, не превышающем размер фактически уплаченных Участником денежных средств по настоящему Договору.

9.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора и договора эскроу счета. При этом Участник обязан лично или через своего представителя по нотариальной доверенности до момента возврата денежных средств совершить все необходимые действия по регистрации расторжения Договора в Росреестре. Регистрация расторжения Договора в Росреестре является основанием для возврата денежных средств внесенных Участником по Договору.

9.9. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом 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 № 214-ФЗ.

9.10. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.11. Претензии, направленные Участником Застройщику без приложения необходимого комплекта документов (ссылок на нормативные акты, с приложением полного комплекта указанных в претензии документов и т.п.), не считаются врученными надлежащим образом и рассмотрению не подлежат, о чем заявителю сообщается любым доступным способом. При этом срок рассмотрения претензии /заявления/уведомления не будет считаться нарушенным Застройщиком. Исчисление срока рассмотрения претензии будет считаться с момента предоставления заявителем полного и надлежащим образом оформленного комплекта документов. При этом к заявителю могут быть применены штрафные санкции согласно пунктам 10.6 и 10.8 настоящего Договора если, в действиях Участника будут прослеживаться или усматриваться признаки злонамеренного затягивания решения вопроса, признаки «потребительского экстремизма», согласно условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

9.12. Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего Договора, в соответствии с частью 2 статьи 17 Закона «О защите прав потребителей» и части 7 статьи 29 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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

9.14 В случае, если Участник юридическое лицо или индивидуальный предприниматель разрешение споров осуществляется в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в арбитражном суде Краснодарского края.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если Объект построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий, указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества

Объекта долевого строительства, или с иными существенными недостатками, которые делают его непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

С учетом пункта 9.11 настоящего Договора.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим Договором срок, Участник с учетом пунктов 3.14 и 3.15 Договора в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по вине Застройщика, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Участник вправе обратиться к Застройщику с письменным обоснованным требованием о начислении неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) исчисляется и уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения любого платежа, в том числе согласно п.4.3.1. Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, в том числе согласно п.4.3.1. Договора за каждый день просрочки, и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.7. При расторжении Договора по основаниям пункта 9.6 Договора Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены Договора. Сумма штрафа уплачивается Участником в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по Договору.

10.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. В связи с этим стороны договорились, что в случае безосновательного и/или неправомерного одностороннего отказа от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

10.9. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 5.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 5.1.1 пункт «а» Договора, на 1 (Один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в том числе прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

10.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Участнику.

10.11. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта и или Акта сверки Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (Одну десятую) процента от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

10.12. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в пункте 3.16 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Нежилое здание .

10.13. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора. В том числе Застройщик вправе предъявить к Участнику штраф в размере 0,1 (Одну десятую) процента от суммы Договора за каждый день задержки при отказе, умышленном воспрепятствовании или неисполнении Участником обязанности по своевременному оформлению расторжения сделки и регистрации расторжения в Росреестре по основаниям, предусмотренным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации.

10.14. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику долевого строительства денежных средств проводится в соответствии с Законом № 214-ФЗ после государственной регистрации соглашения о расторжении. Проценты по статьям 317.1; 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, на сумму денежных средств, подлежащих возврату,



Застройщику не начисляются и им не уплачиваются.

10.15. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Закона № 214-ФЗ в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона № 214-ФЗ.

10.16. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, а так же если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной пунктом 4.3.1 настоящего Договора.

10.17. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, Участник обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении Договора) или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участниками сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от Договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (Одну десятую) процента от Цены Договора за каждый день такой просрочки.

10.18. За разглашение информации о содержании настоящего Договора, а так же дополнительных соглашений и иных соглашений заключаемых Сторонами настоящего Договора без письменного разрешения другой Стороны - контрагента, к виновной Стороне могут быть предъявлены убытки, вызванные незаконным раскрытием конфиденциальной информации, а так же штраф в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей за каждый установленный факт незаконного раскрытия и распространения информации признанной по настоящему Договору конфиденциальной. Исключением являются случаи законного истребования регистрационными, правоохранительными и надзорными органами информации или копий документов.

10.19. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом № 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки, эпидемии, объявление карантина, режима изоляции или иных мер препятствующих свободному передвижению граждан, передвижению транспорта и иных логистических и строительных мероприятий), а также правовые акты органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего Договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи Нежилого здания в эксплуатацию, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

11.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения Стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон, о содержании существенных условий настоящего Договора и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3 (Трех) дней) извещать друг друга.

12.3. Застройщик предоставил Участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного Объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося Нежилого здания с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения Общего имущества в нежилом здании.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах. Один для Застройщика, один для Участника, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и один по требованию для Эскроу-Агента (Банка). Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Подписывая настоящий Договор, Участник с целью исполнения настоящего Договора дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Метрикс Агой 2» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона. Настоящее согласие действует бессрочно.

12.7. Участник осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он

приобретает по настоящему Договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанный в пункте 1.6 Договора, и обязуется не препятствовать строительству и/или эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика или без такового.

12.8. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участника, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своем Объекте долевого строительства осуществляет Участник самостоятельно и за свой счет.

12.9. В целях сохранения единого архитектурного облика Многоквартирного Дома, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания и его цветовых или стилевых решений.

12.10. Участник приобретает право на регистрацию прав собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему Объект долевого строительства только после подписания сторонами Передаточного акта по настоящему Договору, либо составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 3.6 настоящего Договора

12.11. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

12.12. В случае смерти Участника его права и обязанности переходят к наследникам в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

12.13. В случае, если по окончании строительства Нежилого здания в соответствии с Проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

12.14. Участник (физическое лицо) обязан использовать, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора Объект долевого строительства в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. В связи с этим личность Участника и его правовой статус имеет существенное значение для Застройщика.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение №1 к ДОГОВОРУ № SH-AK3-105 от 08.09.2022 участия в долевом строительстве нежилого здания (гостиничный комплекс);
- Приложение №2 к ДОГОВОРУ № SH-AK3-105 от 08.09.2022 участия в долевом строительстве нежилого здания (гостиничный комплекс);
- Приложение №3 к ДОГОВОРУ № SH-AK3-105 от 08.09.2022 участия в долевом строительстве нежилого здания (гостиничный комплекс).

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник долевого строительства:

гражданин РФ

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Метрикс Агой 2", ОГРН 1232300017069, ИНН 2308290828, адрес: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, дом 191, помещ. 3, ком. 2.

директор

Зубреева А.Ф.

М.П

г. Краснодар

«08» сентября 2022 г.

Объект расположен по адресу: Краснодарский край, с/п Небугское, с.Агой, з/у с кадастровым номером 23:33:0110001:193.

**Объект долевого строительства**

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	проектная площадь, кв.м.
105	нежилое	1	30,46

**Комплектация и характеристики нежилого помещения (гостиничный номер)  
Перечень работ, выполняемых застройщиком в Объекте**

**Техническая характеристика дома**

Общая площадь здания, кв. м.	15731,49
Этажность	7
Количество этажей	9
Фундамент	Свайный ростверк из монолитного железобетона
Сейсмостойкость	8
Несущие конструкции (колонны, стены, перекрытия)	Из монолитного железобетона
Ненесущие, самонесущие конструкции (стены, перегородки)	Наружные стены - монолитный железобетон (газобетонный блок), утеплитель, навесной вентилируемый фасад; Внутренние стены между номерами из монолитного железобетона (газобетонного блока) Внутренние стены и перегородки межкомнатные из газобетонного блока, керамзитобетонного блока, ГКЛ, кирпича
Энергоэффективность	Класс «В» - высокий

**Вид работ, выполняемых в нежилом помещении (гостиничном номере):**

Входная дверь	Металлическая, оборудованная запорным устройством (замок)
Окна	Из алюминиевого профиля
Полы	Стяжка из цементно-песчаного раствора
Стены	Без отделки, удаление наплывов бетона
Потолки	Без отделки, удаление наплывов бетона
Отопление	Монтаж системы отопления: от этажного коллекторного щита горизонтальная разводка труб в конструкции пола с установленными радиаторами на стенах. Радиаторы отопления комплектуются запорной арматурой. На коллекторных узлах устанавливаются тепловые счетчики.
Вентиляция	В помещениях санузлов предусмотрена система вытяжной вентиляции. В помещениях номеров предусмотрена система приточной вентиляции.
Водоснабжение	Система водоснабжения стояковая, с прокладкой трубопроводов в санузлах. Приборы учета устанавливаются на вводе в здание.
Канализация	Система водоотведения выполнена стояками в санузлах, с прокладкой трубопроводов в санузлах.
Электроснабжение	Электроснабжение осуществляется от распределительного этажного щита с автоматическими выключателями. Узел учета электроэнергии устанавливается в электрощитовой в водно-распределительном устройстве. Выполнена внутренняя разводка до распределительных коробок, без установки розеток и выключателей.
Сети связи	Сети связи: здание подключено к телефонной и интернет сети, сети радиодификации. Установка радиорозетки. Предусмотрена возможность подключения системы телевидения, интернет, телефонизации от вводных устройств.
АПС, СОУЭ	Монтаж противопожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, в т.ч. дымовые извещатели устанавливаются по потолку.

*Все работы по отделке Объекта, разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку окончательных устройств, и прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении в качестве обязательства Застройщика, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.*

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

**Участник долевого строительства:**

**Застройщик:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/Зубреева А. Ф. /  
\_\_\_\_\_

г. Краснодар

«08» сентября 2022 г.

**План- схема этажа и расположения Объекта на этаже**  
нежилое помещение (гостиничный номер) № 105



Участник долевого строительства:

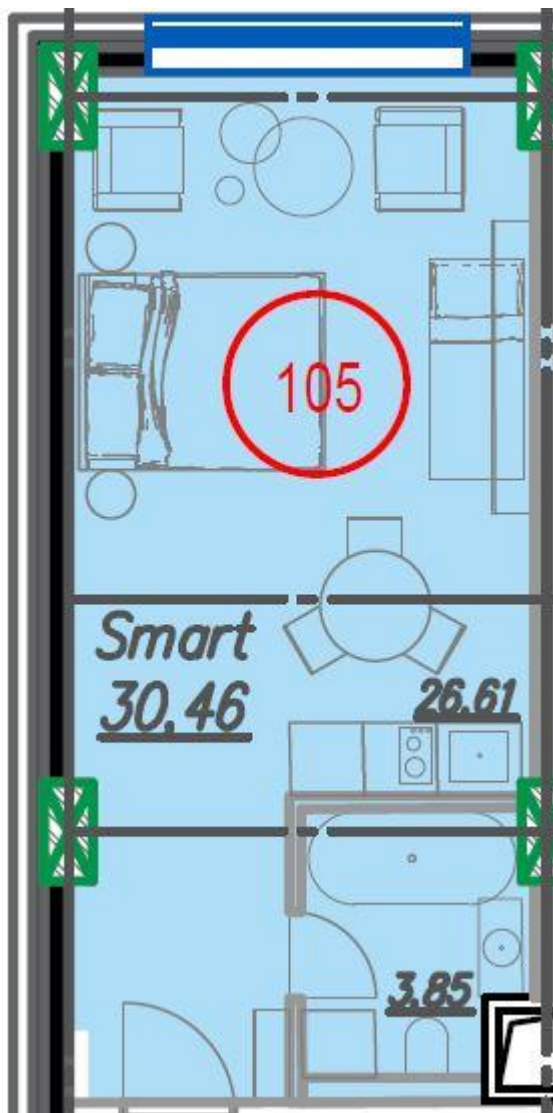
Застройщик:  
директор

/Зубреева А.Ф./

г. Краснодар

«08» сентября 2022 г.

**Схема-Объекта**  
**Нежилое помещение (гостиничный номер) № 105**



**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**Застройщик:**  
директор

\_\_\_\_\_  
/Зубрсева А.Ф./

## Уведомление

Настоящим, Участник долевого строительства - **гражданин РФ**, подписывая ДОГОВОР № SH-AK3-105 от 08.09.2022 участия в долевом строительстве нежилого здания (гостиничный комплекс) (в том числе электронно-цифровую подпись) и все приложения к нему подтверждает, что настоящий Договор и все приложения лично и полностью прочитаны Участником. Подтверждает, что Участнику было предоставлено достаточное количество времени на ознакомление с условиями настоящего Договора и Проектной документацией на Объект и здания в целом, смысл и значение всех пунктов, условий и терминов Участнику понятны. Участник долевого строительства не имеет возражений, дополнений, исправлений к тексту и содержанию Договора. Все контактные и паспортные данные Участника изложены в полном объеме и достоверны. Подтверждает, что им получена вся необходимая информация в отношении Объекта строительства, сроков строительства и порядка передачи Объекта, в том числе предупрежден о возможных штрафных санкциях за нарушение условий Договора, Застройщик предоставил Участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного Объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося нежилого здания с учетом окружающей обстановки (расположения и ориентирования по сторонам света), а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в нежилом здании. Участник долевого строительства подтверждает, что осведомлен о порядке и условиях проведения платежей посредством счетов эскроу, предупрежден о необходимости соблюдения всех правил посещения Объекта установленных Застройщиком, до момента подписания Передаточного акта нежилого помещения (гостиничного номера).

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /