

ДОГОВОР № ____ / 2022
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Сочи
2022 года

«__» _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Красмашевский» (ООО «Специализированный застройщик «Красмашевский»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрировано 04.03.2011 года, ИНН 7721717855, КПП 236701001, ОГРН 1117746157407, место нахождения: 354340, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Куйбышева, д.21, офис 309, в Генерального директора Романченко Павла Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____ года рождения, _____ место рождения, паспорт гражданина РФ серия ____ номер _____, выданный: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 23:49:0203016:28, общей площадью 35 436 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – гостиничное обслуживание, расположенный по адресу: 354008, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14.

1.2. Нежилое здание – нежилое здание, «Гостиничный комплекс с прилегающей территорией, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14 (кадастровый номер земельного участка 23:49:0203016:28)» (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), строящийся в том числе с привлечением денежных средств Участника, имеющий следующие характеристики: общая площадь здания – 21935,0 кв.м, смешанная конструктивная система наружных стен, с фасадным остеклением, перекрытия – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - не нормируется, сейсмостойкость – 8 баллов.

Корпус А: количество этажей - 8, в том числе подземных - 1,

Корпус Б: количество этажей - 7, в том числе подземных - 1,

Определение и характеристика нежилого здания указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

1.3. Объект, Объект долевого строительства – нежилое помещение, общее имущество в Нежилом здании, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания и входящие в состав указанного Нежилого здания, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном Нежилом здании, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Нежилом здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Нежилом здании оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Нежилого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Нежилом здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено Нежилое здание, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Нежилого здания принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и

привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Нежилого здания на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод нежилого здания в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Нежилого здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Нежилого здания градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации Краснодарского края, включая площади помещений вспомогательного использования.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Строительство объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU-23-309-8450-2022 от 14.06.2022 г., выданного Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок: Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условия аренды (договор аренды) № 4900011211 от 15.04.2021 г.;

2.3.3. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства и опубликована на сайте: <https://наш.дом.рф>.

2.3.4. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечены привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Нежилое здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать Участнику по Передаточному акту расположенный в Нежилом здании Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего

только путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, содержащему условия ее изменения (ст. 5 ч. 2 Закона о долевом участии), за исключением случая, предусмотренного п. 4.5. и 4.5.1. настоящего Договора. Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.3. 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 Застройщика на строительство (создание) Объекта.

4.4. В соответствии со ст. 5 и ст. 7 Закона о долевом участии, Стороны решили установить пределы изменения (погрешности) размера площади Объекта, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены Договора при передаче Объекта Участнику.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения фактической общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, в случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница между фактической и проектной площадью Объекта составит более 0,5 кв.м., но в любом случае не более 5% (пяти процентов) от площади Объекта, указанной в п.3.2 Договора.

4.5.1. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.5.2, 4.5.3 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об окончательной (Фактической) площади Объекта долевого строительства. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

4.5.2. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв.м. (но в любом случае не более 5% от площади), то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы Фактической и проектной площадей на цену одного квадратного метра. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов или получения Участником соответствующего требования об оплате от Застройщика.

4.5.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником после государственной регистрации настоящего Договора в срок, указанный в п. 4.6. настоящего Договора.

4.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом о долевом участии и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: **ФИО**;

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Красмашевский»**;

Депонируемая сумма: _____ рублей

Счет эскроу № _____

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее _____ года, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в

органах, осуществляющих государственную регистрацию;

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

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

Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в ПАО Сбербанк Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию.

4.7. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником своих обязательств признается момент поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме.

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

5.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан ввести Нежилое здание в эксплуатацию в срок до **30.01.2025 года** и передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приема-передачи не позднее **30.07.2025 года**.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»/«Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами передаточного акта, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии.

5.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект долевого участия в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору. Данное правило также применяется в случае увеличения стоимости Объекта по результатам обмеров согласно п.4.5.2 Договора.

5.4. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления установленного п.5.1 Договором срока передачи Объекта о завершении строительства Нежилого здания, 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, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.5. Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.4. настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Виноградная, 14, принять Объект и подписать Передаточный акт. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня выявления Участником соответствующих недостатков обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6. 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 о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем по нотариальной доверенности). Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут быть заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.4. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта.

5.7. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 7 (семи) календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или дня, указанного Застройщиком в уведомлении о завершении строительства и готовности к передаче объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели и/ или случайного повреждения Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления, либо оператором почтовой связи заказное отправление возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или истечении срока хранения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.7.1. Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента направления Застройщиком уведомления об устранении дефектов/недостатков, в случае наличия таковых, при уклонении Участника, Застройщик, по истечении 7 (семи) дневного срока с момента направления уведомления, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели и/ или случайного повреждения Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

5.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но 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.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 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 акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты получения такого требования от Застройщика.

5.10. 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-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным отправлением 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 РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо оператором почтовой связи заказное отправление 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 настоящего Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика об изменении Договора со стороны Участника долевого строительства получено.

5.11. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем настоящему Договору, проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

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

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

5.14. 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 акта приемки.

При оформлении Участником права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает доля в праве общей собственности на общее имущество, а именно:

- на внутридомовые инженерные сети, коммуникации и иные объекты, необходимые для жизнеобеспечения Объекта недвижимости, дороги, элементы озеленения и благоустройства в объеме, предусмотренном проектной документацией и/или проектной декларацией, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости, объекты.

5.15. На основании п.3 ст. 169 Налогового кодекса РФ Застройщик и Участник подтверждают взаимное согласие с тем, что Застройщик не выставляет счета-фактуры в адрес Участника по завершению выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.16. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника и указание им необходимости 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). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также требований, установленных ст. 7 Закона о долевом участии.

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта, отсутствия при создании Объекта каких-либо существенных недостатков и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в

эксплуатацию Нежилого здания, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику, с учетом положения п.6.4 настоящего Договора.. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на результат отделочных работ, выполненных в Объекте долевого строительства согласно Приложения № 2 к Договору, составляет 12 (Двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Нежилого здания, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7.1.2. Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

7.1.3. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания принять Объект путем подписания Акта приема-передачи объекта.

7.1.4. Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Нежилого здания в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей Участник по требованию Застройщика обязуется заключить договоры на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Нежилым зданием и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Нежилого здания. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Нежилого здания с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Передаточного акта зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости, подтверждающей право собственности Участника на

Объект, представить ее копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты ее получения. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 5 % от Цены настоящего Договора, в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается исключительно с письменного согласия Застройщика и после уплаты Участником Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права, и предоставить Застройщику заверенную копию договора уступки прав требования, с отметкой о государственной регистрации.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п. 5 ст. 9 Закона о Долевом Участии.

Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.1.9. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- иных платежей, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.10. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.11. Участник вправе проводить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него в соответствующем регистрационном органе.

В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Нежилого здания, возникших в следствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы указанные в соответствующей претензии в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты получения такой претензии.

7.1.12. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада Нежилого здания, в том числе остекление

балконов (лоджий) не соответствующих проектной документации. Согласно законодательству РФ, остекление балконов не допускается, в случае если:

- нарушает архитектурный облик Нежилого здания, разработанный при проектировании (изменение габаритов, цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада);
- нарушает прочность или разрушает несущие конструкции Нежилого здания;
- нарушает работу инженерных систем или противопожарных устройств.

7.1.13. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику только по неустойке, процентам за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентам по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.3.2. настоящего Договора, и иным штрафным санкциям (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком.

7.1.14. В случае совершения Участником уступки права требования только по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены Договора.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Нежилого здания.

7.2.2. Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Нежилого здания.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Нежилое здание.

7.2.5. Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства согласно п.5.4. Договора по реквизитам Участника, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

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

7.2.7. На свое усмотрение осуществлять обязанности, связанные со строительством Нежилого здания, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а так же самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.2.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа предусмотренного настоящим Договором.

7.2.9. 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, вследствие санкционной политики, связанной с запретом или ограничением на ввоз материалов и оборудования из других стран, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

7.2.10. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного

обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким неприятием, несет Участник.

7.2.11. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Подписывая настоящий Договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 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.

Подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать права на земельный участок в порядке п.7.7. 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.

Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0203016:28
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,
- на передачу земельного участка в залог банку;
- на изменение в правах залога на земельный участок (если такой залог имеется), возникающих согласно Закону о долевой собственности, на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться нежилое здание)

7.5. Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

7.6. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

7.7. Руководствуясь положениями ч.2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи 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 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 Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

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.

7.8. Стороны согласовали, что в процессе строительства Нежилого здания возможны

изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого участия.

В ходе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого участия, самого Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми.

7.9. Строительство Объекта осуществляется с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), предоставляемых ПАО Сбербанк в рамках заключенного с Застройщиком кредитного договора. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика (заемщика) по кредитному договору является залог земельного участка/права аренды земельного участка с кадастровым номером: 23:49:0203016:28 в пользу ПАО Сбербанк с момента регистрации залога (ипотеки) в Едином государственном реестре недвижимости.

7.10. Участник долевого строительства настоящим Договором уведомлен и выражает свое согласие на возведение объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений) на земельном участке, расположенном по адресу: Краснодарский край, гор. Сочи, Центральный р-н, ул. Виноградная, дом 14, категория - земли населенных пунктов, общей площадью 35 436 квадратных метра, кадастровый номер 23:49:0203016:28, в соответствии с проектной документацией, нормами действующего градостроительного законодательства Российской Федерации. Права на возводимые здания, строения, сооружения будут принадлежать Застройщику.

Участник долевого строительства настоящим Договором дает свое согласие на осуществление Застройщиком всех юридических, градостроительных, технических и фактических действий, необходимых для строительства вышеуказанных новых объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений), в том числе на получение разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, без получения дополнительных согласований таких действий от Участника долевого строительства и без компенсаций таких действий.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, проведение специальных военных операций, эпидемия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, санкции (ограничения), вводимые недружественными странами и/или иностранными организациями в отношении установления ограничений поставок материалов, инструментов, оборудования, техники на объект строительства и т.п.).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должно прилагаться заключение Торгово-промышленной палаты, подтверждающее форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. 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, если иные сроки не установлены в других пунктах Договора по отдельным обязательствам.

9.2. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Объекта долевого участия.

9.3. В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке. При этом Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение по месту нахождения Объекта долевого участия.

9.4. Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право Участника на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего договора.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязательства Застройщика прекращаются с момента передачи Объекта строительства Участнику долевого строительства.

10.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

При этом стороны согласовали, что существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства является проявление существенного недостатка Объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимые недостатки или недостаток, который не могут быть устранены без несоразмерных расходов (более 2/3 стоимости Объекта долевого строительства). Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке-передаче Объекта долевого строительства.

10.3. В связи с заключением настоящего Договора с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Закона о долевом участии, требования, предусмотренные частями 2, 5 - 7 статьи 9, статьями 12.1, 13, 14, 15 Закона о долевом участии, не применяются.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку 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. В случае несоблюдения Участником сроков принятия Объекта, предусмотренных настоящим Договором, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате арендной платы земельного участка, на котором расположено Нежилое здание, по оплате коммунальных и эксплуатационных расходов, иных расходов по содержанию Объекта (охрана, видеонаблюдение, благоустройство и т.п). Возмещение убытков производится в полной сумме сверх неустойки.

10.7. В случае расторжения Участником настоящего Договора по собственной инициативе при отсутствии вины Застройщика, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все убытки, связанные с его заключением, расторжением, исполнением и государственной регистрацией.

10.8. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику долевого строительства, возврат денежных средств Эскроу-агентом проводится в соответствии со ст. 15.5 Закона о долевом участии.

10.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Законом о долевом участии, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора.

10.10. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в ст. 5 Закона о долевом участии в порядке, предусмотренном ст. 9 указанного Закона.

10.11. 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, установленных разделом 5 настоящего Договора.

10.12. 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 невнесения Участником в установленные сроки полной суммы Цены Договора.

10.13. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п.1 ст. 9 Закона о долевом участии Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении настоящего Договора) или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст. 9 Закона о долевом участии, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в целях государственной регистрации расторжения настоящего Договора по причине одностороннего отказа Участника от настоящего Договора. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от настоящего, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего Договора за каждый день такой просрочки.

10.14. В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон настоящий Договор считается расторгнутым в сроки, установленные ч.4 ст. 9 Закона о долевом участии. Уведомление об отказе от настоящего Договора должно быть письменным, подписанным стороной, направленным почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения. Если от настоящего Договора отказывается Участник – к уведомлению в обязательном порядке должны прилагаться реквизиты для перечисления возврата денежных средств, уплаченных по настоящему Договору. При отсутствии вложения в почтовое отправление реквизитов для перечисления, все возможные негативные последствия такого не уведомления несет Участник.

10.15. В случае прекращения Договора участия в долевом строительстве счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 Закона о долевом участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 Закона о долевом участии сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по

которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и банком-кредитором.

10.16. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Нежилого здания, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте Застройщика. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

11.3. Иные уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 12 Договора, а в отношении Участника по почтовому адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

11.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.4.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

11.4.1.1. День передачи уведомления Участнику лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

11.4.1.2. День, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

11.4.2. Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника по адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

11.5. Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в Разделе 12 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

11.6. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.7. Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

11.8. Участник, являющийся субъектом персональных данных, согласен(а) на обработку Застройщиком персональных данных Участника: (фамилия, имя, отчество; год рождения;

контактный телефон (домашний, мобильный), адрес регистрации по месту жительства/проживания, паспортные данные. Обработка персональных данных Участника осуществляется с целью настоящего Договора. Участник дает согласие на обработку Застройщиком (Оператором) своих персональных данных, в том числе: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие действует бессрочно и может быть отозвано Участником по письменному требованию, направленному в адрес Застройщика.

11.9. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План расположения Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – Характеристики нежилого помещения.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный
застройщик «Красмашевский»
Адрес: 354340, Краснодарский край,
город Сочи,
ул. Куйбышева, д. 21, офис 309
Почтовый адрес: 354008 Краснодарский
край,

г. Сочи, ул. Виноградная, д.14
ИНН/КПП 7721717855/236701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810600920000248
в Банке ПАО Банк ЗЕНИТ г. Москва
к/с 30101810000000000272
БИК 044525272

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ ФИО, год рождения,
место рождения, паспорт гражданина РФ
серия__ номер _____, выданный:
_____, дата выдачи: _____ г., код
подразделения: _____,
зарегистрированный по адресу:

_____/ФИО/
М П

_____/ФИО/

к Договору участия в долевом строительстве № ____/ 2022
от «__» ____ 2022г.

План расположения объекта долевого строительства:
нежилого помещения №__ , с общей площадью ____ кв.м, находящегося на ____ этаже в строящемся нежилом здании «Гостиничный комплекс с прилегающей территорией, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, 14 (кадастровый номер земельного участка 23:49:0203016:28)»

Подписи Сторон.

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Красмашевский»

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ _____

_____/ФИО/

М П

_____/ ФИО/

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве
№ ___ / 2022 «__» ____ 2022г.**

Характеристики нежилого помещения (Объекта долевого строительства)	
Материалы Наружных стен и поэтажных перекрытий	Смешанная конструктивная система
Окна	рама –деревянная; внешняя отделка – покраска; заполнение - двухкамерные стеклопакеты
Входная дверь	входная-высотой не менее 2400мм;
Внутри помещения двери	межкомнатные-высотой не менее 2400мм, фурнитура в соответствии с проектом интерьеров.
Полы	-в санузлах - камень / мозаика по выравнивающему основанию с звукоизоляционными гидроизоляционным слоями; в постирочной и технических помещениях – керамическая плитка; -в других помещениях- натуральный паркет по выравнивающему основанию с звукоизоляционным слоем.
Потолки	из ГКЛВ многоуровневые на металлическом каркасе с чистовой финишной отделкой.
Стены и перегородки внутри помещения	-межкомнатные перегородки - на всю высоту помещения с учетом существующих архитектурно-планировочных решений; -отделка в санузлах, ванных комнатах - выравнивающая штукатурка, облицовка камнем; постирочной (сушилка) – облицовка керамической плиткой; -отделка в других помещениях – выравнивающая штукатурка, шпатлевка, грунтовка, высококачественная окраска.
Санузлы (Санфаянс)	Ванны смесители, душевые системы европейского производителя, либо высококачественные аналоги в соответствии с проектом интерьеров
Отделочные работы	Финишные отделочные работы будут осуществлены Застройщиком в соответствии с рабочей документацией стадии АИ после ввода в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику согласно Договора. При выполнении отделочных работ будут использованы отделочные материалы премиум класса.
Балконы и лоджии	Монолитная ж/б плита покрытия По отдельному дизайн-проекту
Электроэнергия	Питание потребителей нежилых помещений (освещение, бытовые розетки, оборудование вентиляции и кондиционирования) осуществляется от этажных распределительных щитов, располагаемых в электротехнических нишах или этажной щитовой, к которым подключаются щитки номеров. Разводка по нежилому помещению предусматривается отдельным дизайн-проектом

Отопление	<p>Системы апартаментов и студий приняты двухтрубными, водяными, с нижней разводкой подающих и обратных магистралей по подвалу и с горизонтальной лучевой разводкой трубопроводов к приборам отопления в конструкции пола от поэтажного и комнатных распределительных коллекторов. Регулирование теплоотдачи приборов осуществляется с помощью сервоприводов, расположенных на распределительных коллекторах и/или индивидуальных термостатических головок устанавливаемых на приборе отопления. Предусмотрена необходимая запорная арматура, позволяющая производить отключение каждого прибора. Для учёта тепла предусмотрена установка теплосчётчиков с импульсным выходом и интерфейсом RS-485 и 2 импульсными входами на этажных коллекторах.</p>
Вентиляция	<p>Для вентиляции нежилого помещения предусматриваются самостоятельные приточно-вытяжные и вытяжные системы. Индивидуальные для помещений выше второго этажа и на групповые для помещений до 2го этажа включительно. Приточно-вытяжные установки размещены в этажных технических помещениях. Вытяжные вентиляторы размещены на кровле здания.</p> <p>Предусматривается работа приточно-вытяжной и вытяжной системы вентиляции. Для подачи уличного и отвода удаляемого воздуха от приточно-вытяжных установок предусматривается прокладка индивидуальных магистральных воздуховодов в общих коридорах в пространстве подвесного потолка и в вертикальных вентиляционных воздуховодах железобетонных блоках инженерных коммуникаций VENTABЛОК. Также удаление воздуха предусмотрено через помещения санузла.</p>
Холодоснабжение и Кондиционирование	<p>Для создания микроклимата в нежилом помещении в состав приточно-вытяжных установок включены секции водяного подогрева, фоновое охлаждения и увлажнения приточного воздуха. Для каждого нежилого помещения предусмотрены VRV системы кондиционирования. Индивидуальные для помещений выше второго этажа и на групповые для помещений до 2го этажа включительно</p> <p>Холодоснабжение секции охлаждения приточно-вытяжных установок используются фреонные системы ККБ</p> <p>Управление и производительность внутренних блоков кондиционирования предусматривается при помощи настенных пультов управления. Управление и производительность секций вент установок осуществляется с помощью щита автоматизации приточно-вытяжных установок.</p>
Водоснабжение	<p>Проектом предусмотрена подача очищенной холодной воды в нежилое помещение. Система горячего водоснабжения запроектирована с циркуляцией в магистральных трубопроводах и стояках. Для учета расхода воды предусматривается устройство водомерных узлов с запорной и регулирующей арматурой для каждого номера. Трубопроводы систем водопровода холодной и горячей воды покрываются изоляцией, кроме подводов к сантехническим приборам.</p>
Канализование	<p>Прокладка канализационных стояков выполняется скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением доступа для ремонта и обслуживания.</p> <p>Санитарные приборы определяются по отдельному дизайн-проекту.</p>

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Красмашевский»

Участник долевого строительства:
Гражданин РФ:

_____/ФИО/

_____/ ФИО/

М П