

ДОГОВОР № ЛП1-АО/О/____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. _____

«[●]» [●] 20[●]г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лунная поляна 1», (сокращенное наименование - ООО «СЗ Лунная поляна 1»), ИНН 0900010643; ОГРН 1240900000990, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора управляющей организации ООО «САМСОН-Управление» Захарченко Кристины Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], зарегистрированный(-ая) по адресу: [●], именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 09:06:0000000:16366, площадью 21600 кв.м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для туристско-рекреационной деятельности, находящийся по адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, район Зеленчукский, Архызское сельское поселение, урочище Лунная поляна.

1.2. Объект капитального строительства – комплекс Апартаментов, нежилое здание Апартаментов Корпус-1 (коммерческое наименование «Отель «Орион»»), предназначенное для временного проживания, включая гостиничное обслуживание, отдых (рекреация), строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: **Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, район Зеленчукский, Архызское сельское поселение, урочище Лунная поляна, на земельном участке, с к.н. 09:06:0000000:16366** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства/ Объект – нежилое помещение с отделкой, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входящее в состав указанного Объекта капитального строительства, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. Участок для размещения Объекта – часть территории исходного Земельного участка с кадастровым номером 09:06:0000000:16366, предназначенная для размещения Объекта.

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 Объекта капитального строительства и иных объектов недвижимости 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. Реквизиты разрешения на строительство: 09-06-16-2025 от 03.06.2025 г., срок действия: 03.04.2031 г.

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

1.8. Проектная общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также площадь лоджий, террас, балкона (при наличии) без понижающего коэффициента, рассчитанная по проектной документации Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами в том числе для расчета цены Договора и может не совпадать с Фактической общей площадью Объекта.

1.9. Фактическая общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также площадь лоджий, террас, балкона (при наличии) без понижающего коэффициента, рассчитанная по данным обмеров, выполненных по завершении строительства Объекта капитального строительства, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую/техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической общей площади Объекта долевого строительства проводятся в

степени готовности - без отделки (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

Определенная настоящим пунктом Фактическая площадь Объекта применяется Сторонами в том числе для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. **Особая экономическая зона (ОЭЗ)** - часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности.

1.11. **Сведения об Уполномоченном банке (эскроу-агенте) по настоящему Договору:** Банк ВТБ, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, адрес местонахождения: 191144 г. Санкт - Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, литер А., адрес электронной почты: Otkrytie_escrow@vtb.ru телефон: 8-800-100-24-24.

1.12. **Туристско-рекреационная особая экономическая зона** – тип особой экономической зоны предназначенный для строительства, реконструкции, эксплуатации объектов туристской индустрии, объектов, предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан, а также туристской деятельности и деятельности по разработке месторождений минеральных вод и других природных лечебных ресурсов, в том числе деятельности по санаторно- курортному лечению и профилактике заболеваний, медицинской реабилитации, организации отдыха граждан, промышленному розливу минеральных вод.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 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. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на основании:

2.2.1. Настоящего Договора, так как Застройщик соответствует требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.2.2. Разрешения на строительство № 09-06-16-2025, выданного 03.06.2025 г. Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Карачаево-Черкесской Республики, срок действия: 03.04.2031 г.

2.2.3. Договора № Д(АЗ)/2024/8 аренды земельного участка, расположенного на территории туристско-рекреационной особой экономической зоны в Зеленчукском и Урупском муниципальных районах Карачаево-Черкесской Республики и находящихся в государственной и муниципальной собственности от 15.07.2024 г., зарегистрированного Органом регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости за № 09:06:0000000:16366-09/043/2024-3 от 17.07.2024 года.

2.2.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.3. 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 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в п. 2.2. Договора и их содержанием, предоставил возможность ознакомиться с проектной документацией. С условиями настоящего Договора Участник ознакомлен и согласен.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Объект капитального строительства на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

2.6. В соответствии с ч. 1 ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

акты Российской Федерации» Застройщик осуществляет раскрытие информации, предусмотренной Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства (адрес сайта <https://наш.дом.рф/>).

2.7. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора право аренды на Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора, правами третьих лиц не обременено, не заложено (за исключением обременений, предусмотренных условиями настоящего Договора), в споре, под запретом (арестом) не состоит и не является предметом судебного спора.

2.8. Участник уведомлен, что Земельный участок включен в особую экономическую зону туристско-рекреационного типа, созданной на территориях Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики, в связи с чем, на правоотношения Сторон может распространяться действие Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации".

2.9. Застройщик является Резидентом ОЭЗ, о чем в реестре резидентов особой экономической зоны 11.04.2024 г. внесена запись регистрации за № 202410032047030, что подтверждается Свидетельством, удостоверяющим регистрацию лица в качестве резидента, выданным Министерством экономического развития серия: В № 01052 и осуществляет свою деятельность в соответствии с Соглашением № С/1703-07/1 об осуществлении туристско-рекреационной деятельности в особой экономической зоне, созданной на территориях Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики от 02.07.2024 г. (далее по тексту – «резидентское Соглашение»).

2.10. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему, Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов (выписок), технического плана, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется своевременно предоставить Застройщику все необходимые документы, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству РФ, является обязанностью Застройщика, а также произвести иные действия, направленные на регистрацию прав в отношении Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора.

2.11. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, при условии выполнения Участником условия об оплате Цены договора, передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену договора в порядке и сроки согласно условиям договора и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **2 квартал 2028 года, но не позднее «30» июня 2028 года.**

Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, что не влияет на срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 5.2. настоящего Договора. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что заключение дополнительного соглашения в данном случае не производится.

3.2. Объект капитального строительства – здание Апартаментов, строительство которого осуществляется на Земельном участке по строительному адресу: Российская Федерация, Карачаево-Черкесская Республика, район Зеленчукский, Архызское сельское поселение, урочище Лунная поляна, (почтовый адрес присваивается по окончании строительства).

Вид строящегося объекта капитального строительства: **Апарт-отель (коммерческое наименование «Отель «Орион»).**

Назначение строящегося объекта капитального строительства: **Нежилое.**

Этажность: **7**

Общая площадь объекта капитального строительства (кв.м): **18 014,26**

Материал наружных стен и каркаса объекта: **С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**

Материал поэтажных перекрытий: **Монолитные железобетонные**

Класс энергоэффективности: **В**

Класс сейсмостойкости: **С8**

3.3. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника __ (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника __ (ФИО) в размере [●] доли в праве __ на Объект долевого строительства.

3.4. Объект долевого строительства/ Объект – нежилое помещение с отделкой, расположенное в Объекте капитального строительства, а именно:

Номер помещения (условный)	Этаж	Проектная общая площадь нежилого помещения с холодными помещениями (с учетом площади балкона/лоджии) кв.м. Понижающий коэффициент не применяется	Назначение помещения
			нежилое

План Объекта долевого строительства, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта капитального строительства.

Технические характеристики, элементы внутренней отделки указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, комплектация Объекта долевого строительства указана в Приложении № 3, являющихся неотъемлемой частью Договора.

3.5. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по данным, предоставленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве залогом в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяется.

3.6.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в соответствии со статьей 13 п.п. 6-7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», право аренды земельного участка, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), находится в залоге Банка (Залогодержателя) – Банк ВТБ (публичное акционерное общество) - Банк ВТБ (ПАО) - Кредитора в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Объекта капитального строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства.

3.6.2. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства.

3.7. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог права аренды земельного участка, находящегося у Застройщика прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», объекта долевого строительства и (или) иных объектов недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, составляет [●] ([●]) рублей, в т.ч. НДС, в размере установленном законодательством РФ.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанной в п. 4.2 Договора.

Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора. Окончательная Цена Договора рассчитывается Застройщиком и оплачивается Участником долевого строительства с учетом п.п. 4.3-4.5 Договора.

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

4.3. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической общей площади Объекта относительно Проектной общей площади Объекта, которая не может превышать пяти процентов. В связи с этим Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Все взаиморасчеты в связи с уточнением Окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления (требования) на расчетный счет, указанный в разделе 13 Договора, если иное не будет указано в уведомлении (требовании).

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан вернуть Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего письменного уведомления (заявления, содержащего банковские реквизиты для осуществления перечисления денежных средств) от Участника долевого строительства.

4.6. Доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3 – 4.5 настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 4.3 – 4.5 Договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

4.7. Оплата Участником долевого строительства Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, указанной в п. 4.1. Договора, производится путем внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: Участник долевого строительства;

Уполномоченный банк (эскроу-агент): Банк ВТБ (ПАО) (реквизиты п. 1.11 Договора);

Бенефициар: Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лунная поляна 1»;

Депонируемая сумма: цена Договора, согласованная Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 4.7.1 настоящего Договора;

Срок условного депонирования: в соответствии с договором счета эскроу – 29.12.2028 г.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

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. 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» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в Банк ВТБ (ПАО), на участника долевого строительства ФИО.

Основания прекращения договора счета эскроу:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом и/или настоящим Договором.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

4.7.1. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Вариант рассрочка:

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Сумма в размере _____ (_____) рублей _____ копеек - Участник уплачивает в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав **в течение 5 (пяти) рабочих дней**, после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав.

Сумма в размере - [●] рублей – в срок до [●] года; [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Сумма в размере [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Сумма в размере [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Сумма в размере [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Сумма в размере - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Вариант ипотека:

- Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор» / «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (в случае приобретения

объекта недвижимости в общую совместную собственность, указывается ФИО заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Редакция пункта при оплате после регистрации платежным поручением.

Оплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника, открытый в соответствии с настоящим Договором.

При электронной регистрации договора дополнительно указывается:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату Цены Договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Редакция пункта при аккредитиве.

Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника, открытый в соответствии с настоящим Договором, в безналичной форме с использованием аккредитива. Участник в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей РФ.
- Срок действия аккредитива: ____ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (ПАО), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____, БИК _____, ИНН _____;
- Получателем средств по аккредитиву является Участник (Депонент). Счет получателя денежных средств: _____, счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим Договором.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником в Исполняющий банк оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Настоящим Участник поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить Исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте Договора. Исполнение аккредитива осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления документов.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента/Исполняющего банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник.
- Заккрытие аккредитива в Исполняющем банке производится:
 - при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу;
 - по истечении срока действия аккредитива.

Редакция пункта при СБР.

Участник вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора в размере _____ руб. (рублей 00 копеек) осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более трёх раз в течение двенадцати месяцев или невнесение платежа в течение срока, превышающего один месяц, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за нежилое помещение условный номер [●], НДС не предусмотрен /в т.ч. налоги, установленные законодательством РФ».**

4.9. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы по уплате административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии, на основании письменного требования Застройщика, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.10. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Otkrytie_escrow@vtb.ru и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка.

4.11. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

4.12. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

4.13. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

4.14. В случае, если по окончании строительства Объекта капитального строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве вознаграждения Застройщика.

4.15. Ввиду того, что расчет между Сторонами не произведён, согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению, что отчуждаемые имущественные права на Объект долевого строительства не будут находиться в залоге у Застройщика.

4.16. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершённого строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта капитального строительства согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Застройщик обязуется при условии выполнения в полном объеме денежных обязательств Участником долевого строительства, в том числе с учетом изменения цены Договора в соответствии с п. 4.3-4.5 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в **4 квартале 2028 года, но не позднее «31» декабря 2028 года.**

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

Начало передачи Объекта долевого строительства определяется в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, а окончание – **не позднее «31» декабря 2028 года.**

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по полной оплате денежных обязательств по настоящему Договору к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

5.3. Стороны достигли соглашения о том, что Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения, направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 7 (семи) календарных дней когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого

строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 5.3 настоящего Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

Дополнительно, Застройщик вправе, но не обязан уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования и/или посредством размещения указанной информации на сайте **lp2-arhyz.ru**, и/или посредством направления электронного сообщения на адрес электронной почты Участника долевого строительства с официальной электронной почты: **info@sk-samson.ru**.

5.4. Стороны достигли соглашения о том, что в случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.3 настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке), Участник долевого строительства в качестве ответственности за ненадлежащее исполнение и/или неисполнение своих обязательств по принятию Объекта долевого строительства оплачивает все возможные расходы по содержанию Объекта капитального строительства и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – **«Акту приема-передачи»**), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.6. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, содержания, Объекта капитального строительства, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

5.7. Сторонами согласовано, что Участник долевого строительства обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (п. 5.3. настоящего договора), совершить действия для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи, в случае не предоставления указанного отказа наступают последствия, предусмотренные п. 5.3 настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке).

Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта капитального строительства, 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.

Выявление недостатков Объекта, которые не делают Объект долевого строительства не пригодным для проживания, не являются основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства.

В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего

Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

5.8. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Акта приема-передачи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.9. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

5.10. В случае если строительство (создание) Объекта капитального строительства 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 рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента его получения. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.11. Нежилые помещения (за исключением общего имущества здания, не являющихся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов и т.д., в соответствии с законодательством Российской Федерации) не входят в состав общего имущества Объекта капитального строительства, в связи с чем право долевой собственности на данное имущество у Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

5.12. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если соответствующее сообщение (в соответствии с п. 5.3. договора) будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.

5.13. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.14. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям

является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.3. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

6.7. Гарантийный срок на оконные блоки, входные двери, на отделочные работы и элементы внутренней отделки, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору (при их наличии), не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками), и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.8. Гарантийный срок на внутреннюю отделку Объекта долевого строительства (при ее наличии) составляет 1 (один) год, Застройщик несет ответственность за недостатки внутренней отделки (ремонта), обнаруженные в пределах гарантийного срока, кроме недостатков, которые произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, усадки, ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

6.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и/или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе в вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в пределах гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие разрешения, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектной документацией на Объект капитального строительства, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства.

6.10. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, который подписывается Сторонами. Участник долевого строительства обязан предоставить застройщику доступ в Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации объема материалов и иных изделий, необходимых для устранения недостатков, и для составления и подписания комиссионного акта обследования.

6.11. В случае непредставления/уклонения Участником долевого строительства от предоставления Застройщику доступа в Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации объема материалов и иных изделий, необходимых для устранения недостатков, к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

6.12. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для использования по назначению, не является основанием для отказа от принятия Участником долевого

строительства Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

6.13. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока и не устранены Застройщиком в срок, указанный п. 6.4. Договора, либо в случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Застройщика и особые условия:

7.1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства.

7.1.2. Застройщик обязуется совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

7.1.3. Застройщик обязуется при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Окончательной цены договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.1.4. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и подписывая настоящий Договор дает Застройщику свое письменное согласие на то, что Застройщик вправе:

7.1.4.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений; изменении проектной документации в отношении общего имущества Объекта капитального строительства, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.); любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Объекта капитального строительства; изменение архитектурных, цветовых, конструктивных решений фасада Объекта капитального строительства; изменения конструктивных решений ограждающих конструкций; замены строительных/отделочных материалов и оборудования Объекта капитального строительства/Объекта долевого строительства; изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования); увеличения этажности Объекта капитального строительства, и иные изменения Объекта капитального строительства/Объекта долевого строительства, а также назначения обособленных нежилых помещений, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства, в том числе изменения конструктивных, архитектурных, иных решений, конфигураций, площади объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями.

Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством или путем размещения соответствующих документов, отражающих произведенные изменения в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством.

Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную и градостроительную документацию.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

7.1.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего

Договора, свое письменное безотзывное и безусловное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта капитального строительства и ввода его в эксплуатацию землеустроительных работ (объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, раздел земельного участка и выдел из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Объект капитального строительства и иные объекты недвижимости (Здания гостиниц, автостоянки и т.п.,), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта капитального строительства, и/или в целях ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки, а также сервитутов, определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет с измененными характеристиками, снятие с кадастрового учета и т.п.), а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

7.1.6. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и подписывая настоящий Договор дает Застройщику свое письменное безотзывное и безусловное согласие на то, что Застройщик вправе, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Объекте капитального строительства и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта капитального строительства, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Объекте капитального строительства и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта капитального строительства и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Объекта капитального строительства, в том числе увеличения этажности, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а также изменения элементов благоустройства придомовой территории.

Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

7.1.7. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства, выражает свое письменное согласие на внесение Застройщиком изменений, указанных в п.п. 7.1.4 – 7.1.7 Договора в проектную документацию, в том числе в части увеличения количества этажей в Объекте капитального строительства.

7.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2. Участник долевого строительства обязуется:

7.2.1. Своевременно уплатить в полном объеме Цену договора на условиях, предусмотренных Договором.

7.2.2. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 3 Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней, включая день подписания Договора.

7.2.3. Принять Объект долевого строительства на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

7.2.4. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе: своевременно производить оплату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги, включая расходы на содержание общего имущества Здания и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией и открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации. Обязанность по уплате предусмотренных законом и договором на эксплуатацию и коммунальные услуги платежей возникает у Участника долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи, а при необоснованном уклонении от его подписания, в качестве ответственности за ненадлежащее исполнение и/или неисполнение своих обязательств по принятию Объекта долевого строительства, Участник долевого

строительства компенсирует все возможные расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объекта капитального строительства и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Объекта капитального строительства. Настоящим Участник долевого строительства выражает безотзывное и безусловное согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Здания с организацией, предложенной Застройщиком.

7.2.5. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства, соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте капитального строительства.

7.2.6. В течении 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи, осуществить все необходимые действия по регистрации права собственности на Объект долевого строительства, самостоятельно оплачивая все расходы.

7.2.7. Не производить перепланировку фасада Объекта капитального строительства, внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

7.2.8. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных в п. 7.2.7 настоящего Договора работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика, Эксплуатирующей организации вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п.п. 4.1 и 4.2. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик, Эксплуатирующая организация вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику, Эксплуатирующей организации затраты, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

7.2.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором, в том числе с учетом изменения цены Договора в соответствии с п.п. 4.3–4.5 настоящего Договора, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

7.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, свое письменное безотзывное и безусловное согласие на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, раздел земельного участка и выдел из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Объект капитального строительства и иные объекты недвижимости (Здания гостиниц, автостоянки и т.п.) необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), строящихся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта капитального строительства, и/или в целях ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

7.2.11. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства дает свое письменное безотзывное и безусловное согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих Объект капитального строительства, входящих в состав общего имущества Объекта капитального строительства, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий обеспечивающих инфраструктуру ОЭЗ, для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

7.2.12. В случае изменения регистрации или фактического нахождения Участника долевого строительства, или правопреемника, Участник долевого строительства или правопреемник обязан в течении 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

7.2.13. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

7.2.14. Застройщик обрабатывает персональные данные Участника долевого строительства для целей исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

7.2.15. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

7.2.16. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства выражает письменное согласие на передачу указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках исполнения настоящего Договора (в том числе в соответствии с п. 7.2.4 Договора), при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

7.2.17. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на передачу указанных персональных данных в целях исполнения Договора в органы государственной регистрации в целях осуществления регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством. Объем передаваемых персональных данных определяется действующим законодательством.

7.2.18. В случае предоставления Участником долевого строительства контактных данных (номера телефона, адрес электронной почты) Застройщик имеет право по предоставленным контактным данным информировать его о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия Участник долевого строительства обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

7.2.19. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Застройщик передает сведения о переданном по Акту приема-передачи Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию Объекта долевого строительства.

7.2.20. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

7.2.21. Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2.22. В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Застройщик самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

7.2.23. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе, в случае осуществления электронной регистрации настоящего Договора предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

7.2.24. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию Договора доверительного управления в регистрирующем органе, в том числе, в случае осуществления электронной регистрации Договора доверительного управления предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации Договора доверительного управления, а так же подписать Агентский договор и Договор на оказание услуг по техническому обслуживанию усиленной квалифицированной электронной подписью - не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты направления на подписание указанных Договоров.

В случае, если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не предоставит Застройщику запрашиваемую информацию, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый день просрочки, по каждому неисполненному обязательству.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и получения письменного согласия Застройщика на уступку, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи с обязательным предоставлением Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 5 (пяти) дней после его государственной регистрации, копии паспорта нового Участника долевого строительства и номера телефона.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, а также последствий несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства (Правопреемник).

8.3. Сторонами согласовано, что все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны признают, что личность Участника 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. В случае совершения Участником уступки по Договору без 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% (двадцати процентов) от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% (ста процентов) от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

8.4. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

8.5. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что в любом случае не допускается без письменного согласия Застройщика уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору или прав, вытекающих из взаимоотношений сторон по настоящему Договору, в результате которой изменяется подсудность рассмотрения споров между Сторонами и/или компетенция (подведомственность) суда.

8.6. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9.2. 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 права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. 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 должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс гостиниц и сопутствующей инфраструктуры, расположенной на территории особой экономической зоны туристско-рекреационного типа, и обязуется не препятствовать строительству (внесению изменений в Объекты капитального строительства, входящее в комплекс), эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки (элемента светового решения фасада Здания) с логотипом-символом (коммерческим обозначением) Застройщика.

10.2. Участник уведомлен, что Объект долевого строительства, находящийся в составе Апарта-отеля, расположенного на территории туристско-рекреационной особой экономической зоны, предназначен исключительно для коммерческого использования, а именно оказания гостиничных услуг и не предназначен для постоянного проживания граждан.

10.3. Участник долевого строительства заверяет, что приобретает Объект долевого строительства, исключительно для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию гостиничных услуг. Участник гарантирует в день подписания Акта приема-передачи, заключение следующих Договоров для обеспечения туристско-рекреационной деятельности:

10.3.1. Договора доверительного управления, сроком действия 5 (пять) лет, подлежащего государственной регистрации, который будет заключен им с Доверительным управляющим (имеющим статус юридического лица или Индивидуального предпринимателя), выбранным Застройщиком;

10.3.2. Агентского договора, сроком действия 5 (пять) лет, который подлежит заключению с Агентом (имеющим статус юридического лица или Индивидуального предпринимателя), выбранным Застройщиком;

10.3.3. Договора оказания услуг по техническому обслуживанию, сроком действия 5 (пять) лет с эксплуатирующей организацией по выбору Застройщика (п. 7.2.4 Договора).

Участник долевого строительства заверяет, что до заключения настоящего Договора ознакомлен с примерными условиями вышеуказанных договоров и гарантирует их заключение в день передачи Объекта Участнику и/или в течение 3 (трех) календарных дней со дня регистрации права собственности на Объект.

10.4. В целях продолжения осуществления туристско-рекреационной деятельности на территории особо экономической зоны и оказания гостиничных услуг в отношении Объекта в случае уступки Участником прав требований по Договору иному лицу или отчуждения права собственности в будущем, Участник письменно информирует нового участника /будущего собственника (путем включения в Договор уступки прав требований или в Договор отчуждения Объекта, условий указанных в п.п. 10.1, 10.3 и 10.4-10.5 настоящего Договора) о заключенных и/или подлежащих заключению: Договоре доверительного управления, Агентского договора и Договора оказания услуг по техническому обслуживанию, а также о необходимости подписания Дополнительного соглашения о смене Стороны по Договору доверительного управления, Договору оказания услуг по техническому обслуживанию и заключении соглашения об уступке прав требований по Агентскому договору (если применимо).

10.5. В случае нарушения Участником/Новым участником или будущим собственником Объекта условий, предусмотренных п.п. 10.1, 10.3 и 10.4 Договора, последние обязуются оплатить штраф Застройщику в размере 2 000 000 (Два миллиона) рублей, в течение 5 (пяти) календарных дней, со дня получения такого требования.

10.6. Участник долевого строительства уведомлен, признает и подтверждает, что, предусмотренное п. 10.2 настоящего Договора целевое использование Участником в будущем Объекта долевого строительства, допускающее строительство Застройщиком Объекта капитального строительства, обусловлено в том числе резидентским Соглашением (п. 10.2 Договора) и Застройщик при заключении настоящего Договора исходит из того, что Участник долевого строительства надлежащим образом исполнит принятые им на себя обязанности по Договору, в том числе по исполнению пп. 10.3-10.4 Договора, в противном случае настоящий Договор не был бы заключен с Участником. В связи с этим, обязательства Участника по исполнению пп. 10.3-10.5 Договора не могут оцениваться как незаконные, ограничивающие или ущемляющие права Участника долевого строительства, а действия (требования) Застройщика не будут восприниматься Участником как недобросовестное поведение.

10.7. В целях продолжения осуществления туристско-рекреационной деятельности на территории особо экономической зоны и оказания гостиничных услуг Участник долевого строительства:

10.7.1. не вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства.

10.7.2. обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

10.7.3. в целях сохранения единого архитектурного облика Объекта капитального строительства, не производить работы по изменению фасада здания.

10.7.4. обязуется не допускать изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

10.7.5. монтаж наружных блоков сплит-систем, производить только согласно плану расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи или организацией по обслуживанию Объекта капитального строительства управляющей компанией.

10.8. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях заключения настоящего договора, 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.

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

10.10. Стороны Настоящего договора достигли соглашения, по которому залог прав требований, принадлежащих Участнику долевого строительства, по настоящему договору возможен только с предварительного письменного согласия Застройщика.

10.11. В случае если расчет по настоящему договору производится между сторонами за счет кредитных средств Банка, условия п. 10.10 настоящего Договора, не применяются.

10.12. В случае нарушения Участником долевого строительства требования, установленного п. 10.10 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены договора.

10.13. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

10.14. После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Федерального Закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.3. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке только в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального Закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по вышеуказанным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику долевого строительства.

Если в течение установленного Законом срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником долевого строительства возмещения указанных расходов Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику долевого строительства неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства.

11.5. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20% (Двадцати процентов) от цены Договора.

11.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 (два) месяца. При отказе от исполнения договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу (оказанную услугу).

11.7. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства обязанности, установленной в п.7.2.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает

Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Объект капитального строительства, в том числе возмещения затрат Застройщика на оплату арендных платежей за земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора.

11.8. В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Сторонами в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ согласовано условие Договора, о том, что за просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Окончательной цены договора за каждый день просрочки.

11.9. За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты Цены договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.10. В части, неговорённой в настоящей статье, Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

11.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

11.12. За нарушение срока, указанного в п. 8.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей.

11.13. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

11.14. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект капитального строительства строится в соответствии с Соглашением об осуществлении туристско-рекреационной деятельности в особой экономической зоне, (п. 2.10 Договора) по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта капитального строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта капитального строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением указанного резидентского соглашения, архитектурного облика Объекта капитального строительства, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

За изменение фасада Объекта капитального строительства, в том числе путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере в размере 10 (десять) % от Окончательной цены договора за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и до срока окончания резидентского Соглашения, а именно до «14» октября 2059г.

11.15. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности на него производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта капитального строительства, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской

Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.16. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно разделу 8 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ штраф в размере 20% от Цены договора.

11.17. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст. 7, ч. 1 (подп. 1-3) и ч. 1.1. (подп. 1,2) ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком в срок, установленный соглашением Сторон.

11.18. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора, расходы, связанные с осуществлением такой оплаты, расходы, понесенные Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации Договора, подачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участнику долевого строительства, и прочие расходы; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора.

11.19. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона о Долевом Участии.

11.20. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11.21. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в Прикубанский районный суд г. Краснодара.

Редакция п. 12.1 в случае, если участник ЮЛ или ИП:

Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

12.2. 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 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.4. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку, либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением.

12.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

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

12.7. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

12.8. Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

12.9. Настоящий Договор составлен в виде единого документа, подписан Сторонами с помощью Усиленной квалифицированной электронной подписи и подлежит регистрации в Органе регистрации прав.

12.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – Технические характеристики Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – Комплектация Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК:
ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" ИНН: 0900010643 КПП: 090001001 ОГРН: 1240900000990 ОКПО: 74570204 Расчетный счет: 40702810100810102450 Банк: ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) В Г. МОСКВЕ БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411 Юридический адрес: 369152, Карачаево-Черкесская Республика, м.р-н Зеленчукский, с.п. Архызское, с Архыз, ул Горная, дом.4 Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации	[паспортные данные Участника] ИНН: СНИЛС: Телефон: Эл. Почта: _____/_____/_____/

ООО «СЗ Лунная поляна 1»	
_____/К.В. Захарченко/	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору № ЛП1-АО/О/

участия в долевом строительстве

от _____.202_____ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корпус 1
Этаж 1. Левая секция.

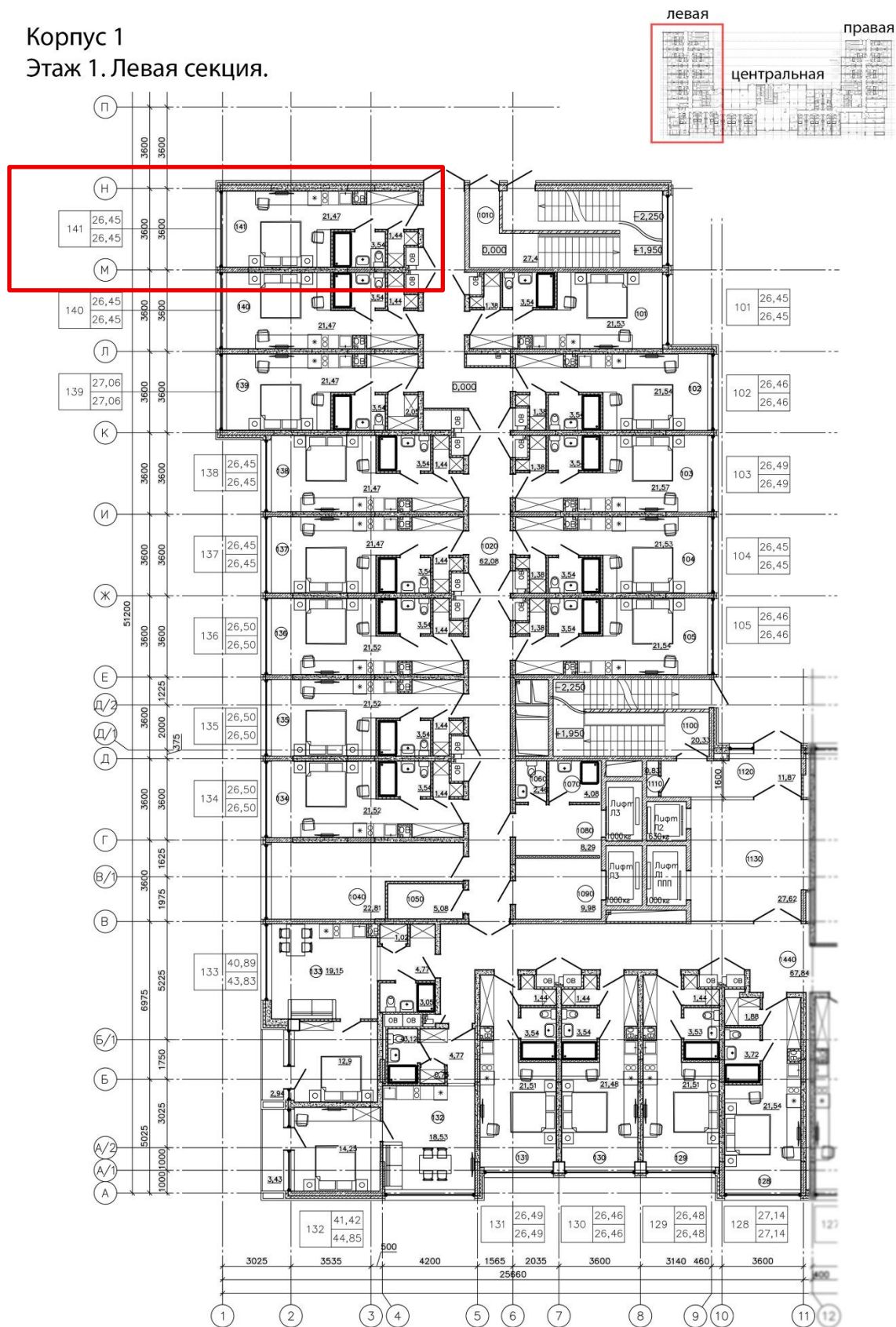


Схема планировки номера-студии категории «Стандарт» без балкона/лоджии.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № ЛП 1 - А О / О /
участия в долевом строительстве
от .202 г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

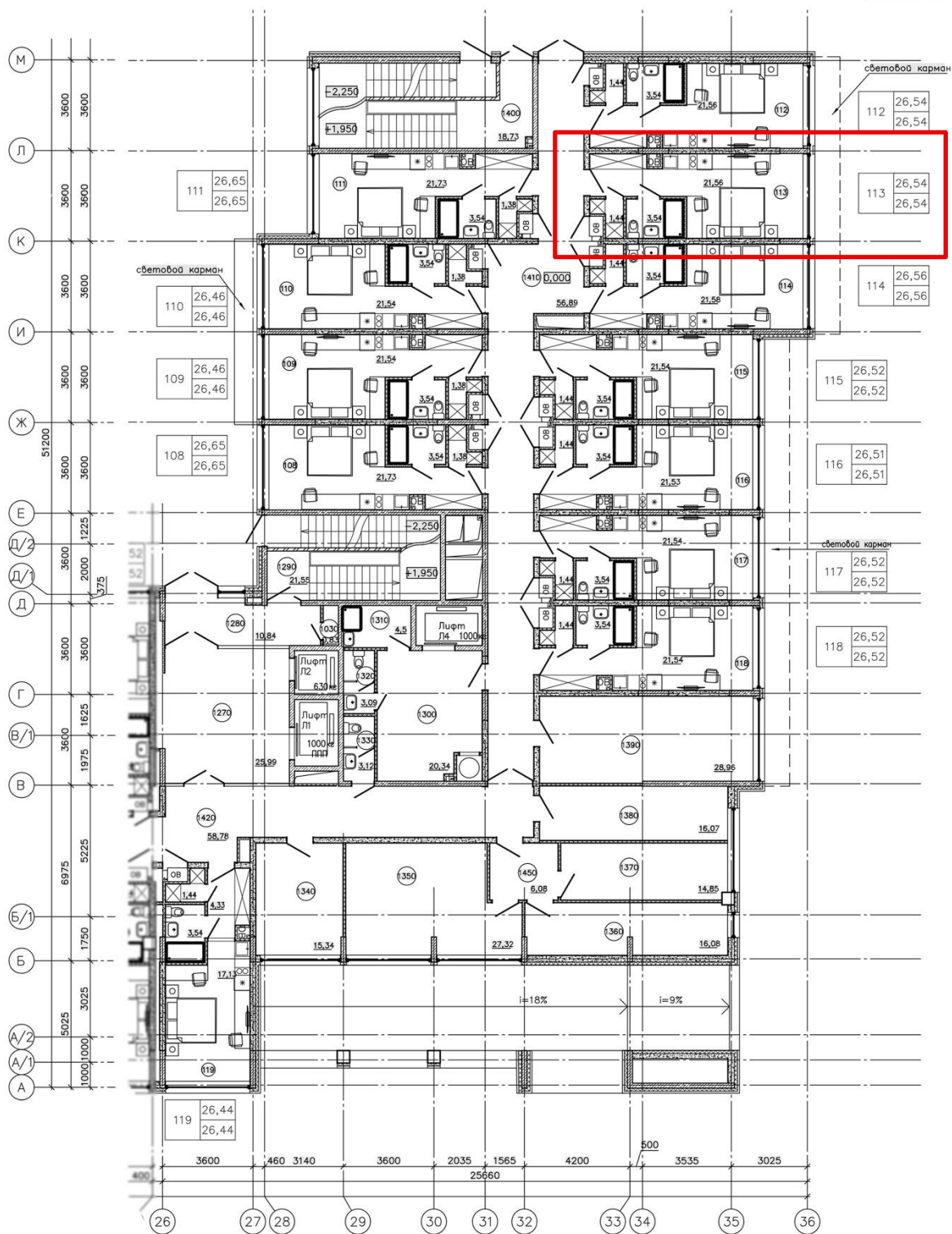


Схема планировки номера-студии категории «Стандарт» без балкона/лоджии.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корпус 1
Этаж 1. Центральная секция.

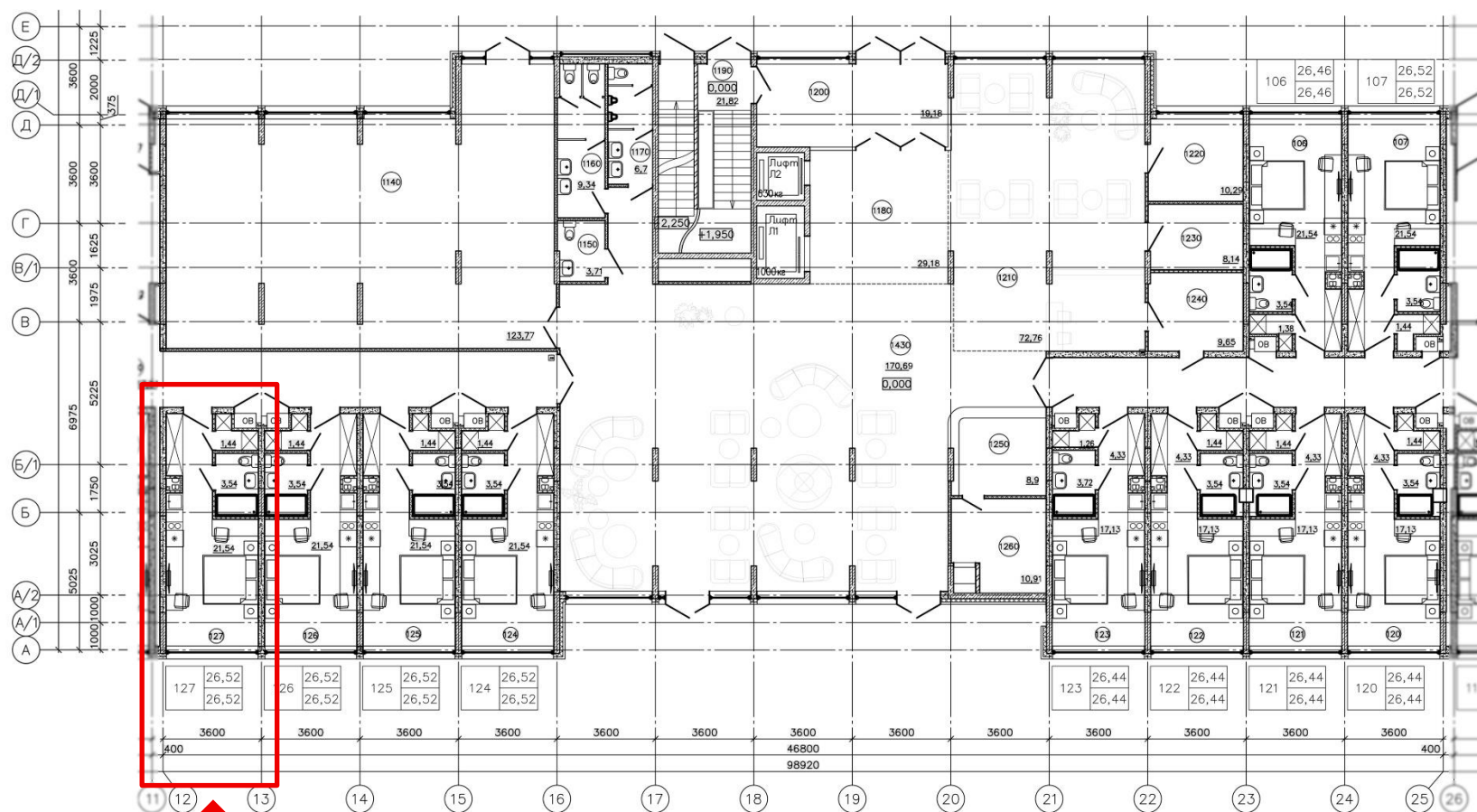


Схема планировки номера-студии категории «Стандарт» без балкона/лоджии.

Ситуационный план Объекта капитального строительства



На плане указана проектная общая площадь Объекта.

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
---	------------------

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	<i>Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, р-н Зеленчукский, Архызское сельское поселение, урочище Лунная поляна, на земельном участке с к.н. 09:06:0000000:16366</i> Номер помещения (условный) №
2.	Состав отделочных работ	Окраска стен и потолков, монтаж дверей, укладка напольных покрытий из ковролина, установка плинтуса, укладка настенной и напольной плитки в санузле, монтаж натяжного потолка в санузле.
3	Входная дверь	Противопожарная (Е1 30), наличник, скрытые петли, доводчик, опускной порог, электронный замок с возможностью открывания механическим ключом.
4.	Сантехнические работы	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации, установка приборов учета. Монтаж и подключение сантехприборов. Санузел: раковина со смесителем, гигиенический душ, унитаз, душевая система. Кухня – раковина со смесителем.
5.	Электротехнические работы	Вводной щит системы электроснабжения с приборами учета. Полная разводка системы электроснабжения по номеру, монтаж розеток, выключателей, светильников. Монтаж систем доступа в интернет, телевидения и доступа в номер (СКУД). Монтаж пожарной сигнализации. Монтаж полотенцесушителя электрического.
6.	Вентиляция, отопление	Монтаж стояков системы отопления, установка радиаторов в районе оконных конструкций, монтаж и установка системы напольного отопления. Монтаж приточно-вытяжной системы вентиляции номера. Монтаж внутреннего блока системы кондиционирования.

ВЕДОМОСТЬ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Коридор	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	нет	нет

2	Санузел	ГКЛ-конструкции	Натяжной	Напольная керамическая плитка	- настенная керамическая плитка - окраска	Устанавливается дверь в санузел	нет
3	Общая комната с кухонной зоной	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	нет	Алюминиевые конструкции
4	Гардеробная	ГКЛ-конструкции	Натяжной / ГКЛ-конструкции	Напольная керамическая плитка	Окраска или настенная керамическая плитка	Устанавливается дверь в гардеробную	нет

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
---	------------------

КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Студия «Стандарт» без балкона/лоджии			
Наименование	Единица измерения	Регулярность обновления	Кол-во
Коридор			
Шкаф	шт.	По техническому состоянию	1
Встроенный мини сейф	шт.	По техническому состоянию	1
Гладильная станция с утюгом	шт.	По техническому состоянию	1
Сушилка для белья	шт.	По техническому состоянию	1
Вешалка для одежды (в платяном шкафу)	шт.	По техническому состоянию	10
Крючки для одежды	комплект	По техническому состоянию	1
Зеркало в полный рост	шт.	По техническому состоянию	1
Багажница	шт.	По техническому состоянию	1
Гардеробная			
Система хранения с крючками и вешалками	комплект	По техническому состоянию	1
Кухонная зона			
Кухонная встраиваемая мебель	комплект	По техническому состоянию	1
Вытяжка	шт.	По техническому состоянию	1
Встроенный холодильник с морозильной камерой	шт.	По техническому состоянию	1
Раковина со смесителем	комплект	По техническому состоянию	1
Стул	шт.	По техническому состоянию	2
Варочная панель	шт.	По техническому состоянию	1
СВЧ-печь	комплект	По техническому состоянию	1
Чайная и кофейная станция (чайник, кофемашина)	шт.	По техническому состоянию	1
Набор посуды (столовые приборы, набор тарелок, чашек, емкости для приготовления / разогрева пищи)	комплект	По техническому состоянию	1
Ванная комната			
Раковина со смесителем и донным клапаном	шт.	По техническому состоянию	1
Тумба для ванной комнаты (для раковины)	шт.	По техническому состоянию	1

Унитаз подвесной из сантехнического фарфора с крышкой	шт.	По техническому состоянию	1
Душевая система с тропическим душем	шт.	По техническому состоянию	1
Гигиенический душ	шт.	По техническому состоянию	1
Ограждение душевое (стекло)	шт.	По техническому состоянию	1
Полотенцесушитель электрический	шт.	По техническому состоянию	1
Фен для сушки волос	шт.	По техническому состоянию	1
Зеркало над раковиной площадью более 0,42 кв.м. со светильником	шт.	По техническому состоянию	1
Зеркало косметическое	шт.	По техническому состоянию	1
Полка для туалетных принадлежностей	шт.	По техническому состоянию	1
Поручень/ручка на стене душевой для страховки от падения при скольжении	шт.	По техническому состоянию	1
Полотенцедержатель (полка/кольцо)	шт.	По техническому состоянию	1
Крючки для одежды (одинарный/двойной)	шт.	По техническому состоянию	1
Держатель для туалетной бумаги	шт.	По техническому состоянию.	1
Запасной держатель для туалетной бумаги	шт.	По техническому состоянию.	1
Ведро мусорное педальное с крышкой	шт.	По техническому состоянию	1
Щетка для унитаза (в футляре)	шт.	1 раз в год	1
Набор для ванны (подстаканник/стакан/мыльница)	комплект	По техническому состоянию.	1
Диспенсер для пакетов для предметов гигиены	шт.	По техническому состоянию.	1
Аварийная кнопка вызова персонала	шт.	По техническому состоянию.	1

Жилая зона

Телевизор с диагональю не менее 43"	шт.	По техническому состоянию	1
Телефонный аппарат	шт.	По техническому состоянию	1
Стол (письменный стол) или столешница со свободной рабочей поверхностью (минимальной площадью 0,5 кв.м.)	шт.	По техническому состоянию	1
Столик журнальный	шт.	По техническому состоянию	1
Кресло	шт.	По техническому состоянию	1
Кровать односпальная 2000х900	шт.	По техническому состоянию	2
Топпер	шт.	По техническому состоянию	1
Матрас с ортопед. основанием 2000х900	шт.	По техническому состоянию	2

Прикроватная тумба у каждого спального места	шт.	По техническому состоянию	2
Прикроватный светильник у каждого спального места с выключателем у изголовья кровати	шт.	По техническому состоянию	2
Изголовье кроватей	шт.	По техническому состоянию	1
Наматрасник	шт.	1 раз в год	2
Одеяло двуспальное	шт.	1 раз в год	1
Саше на кровать	шт.	1 раз в год	1
Подушка гипоаллергенная 50*70, белая	шт.	1 раз в год	4
Чехол на подушку 50*70, белый	шт.	1 раз в год	4
Настольная лампа	шт.	По техническому состоянию	1
Корзина для бумажного мусора	шт.	По техническому состоянию	2
Плотные шторы, обеспечивающие затемнение помещения (Блэкаут)	комплект	По техническому состоянию	1
Тюль	шт.	По техническому состоянию	1
Кондиционирование			
Внутренний блок кондиционера	шт.	По техническому состоянию	1

Гарантийный срок на комплектацию Объекта, указанную в настоящем Приложении, устанавливается производителями (поставщиками). Застройщиком не предоставляется дополнительных гарантий в отношении указанной комплектации, а соответственно Участником не могут быть выставлены Застройщику требования (претензии) по качеству.

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
---	------------------

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № ЛП1-АО/О/ [REDACTED]
участия в долевом строительстве
от [REDACTED]. [REDACTED]. 202 [REDACTED] г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



Корпус 1
Этаж 1. Левая секция.

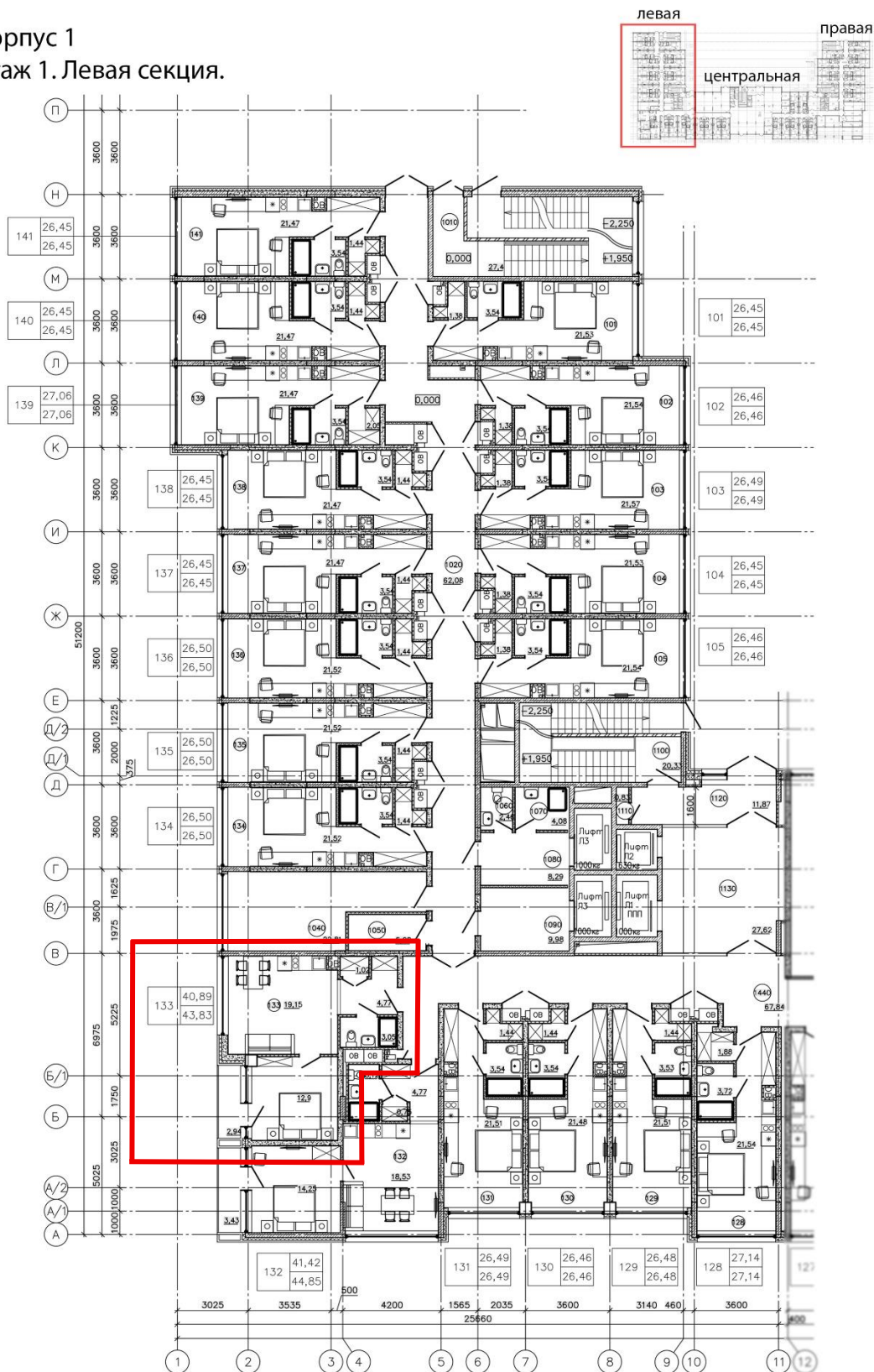


Схема планировки номера категории «Полулюкс» тип 1 с балконом/лоджией.

Ситуационный план Объекта капитального строительства



На плане указана проектная общая площадь Объекта.

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
--	-------------------------

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	<i>Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, р-н Зеленчукский, Архызское сельское поселение, урочище Лунная поляна, на земельном участке с к.н. 09:06:0000000:16366</i> Номер помещения (условный) №
2.	Состав отделочных работ	Окраска стен и потолков, монтаж дверей, укладка напольных покрытий из ковролина, установка плинтуса, укладка настенной и напольной плитки в санузле, монтаж натяжного потолка в санузле.
3	Входная дверь	Противопожарная (Еi 30), наличник, скрытые петли, доводчик, опускной порог, электронный замок с возможностью открывания механическим ключом.
4.	Сантехнические работы	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации, установка приборов учета. Монтаж и подключение сантехприборов. Санузел: раковина со смесителем, гигиенический душ, унитаз, душевая система. Кухня – раковина со смесителем.
5.	Электротехнические работы	Вводной щит системы электроснабжения с приборами учета. Полная разводка системы электроснабжения по номеру, монтаж розеток, выключателей, светильников. Монтаж систем доступа в интернет, телевидения и доступа в номер (СКУД). Монтаж пожарной сигнализации. Монтаж полотенцесушителя электрического.
6.	Вентиляция, отопление	Монтаж стояков системы отопления, установка радиаторов в районе оконных конструкций, монтаж и установка системы внутриспольного отопления в санузлах. Монтаж приточно-вытяжной системы вентиляции номера. Монтаж внутреннего блока системы кондиционирования.

ВЕДОМОСТЬ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Коридор	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	нет	нет
2	Санузел	ГКЛ-конструкции	Натяжной	Напольная керамическая плитка	- настенная керамическая плитка - окраска	Устанавливается дверь в санузел	нет
3	Общая комната с кухонной зоной	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	нет	Алюминиевые конструкции

4	Комната	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	Устанавливается межкомнатная дверь	Алюминиевые конструкции
5	Гардеробная	ГКЛ-конструкции	Натяжной / ГКЛ-конструкции	Напольная керамическая плитка	Окраска или настенная керамическая плитка	Устанавливается дверь в гардеробную	нет

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
---	------------------

КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Студия			
Наименование	Единица измерения	Регулярность обновления	Кол-во
Коридор			
Шкаф	шт.	По техническому состоянию	1
Встроенный мини сейф	шт.	По техническому состоянию	1
Гладильная станция с утюгом	шт.	По техническому состоянию	1
Сушилка для белья	шт.	По техническому состоянию	1
Вешалка для одежды (в платяном шкафу)	шт.	По техническому состоянию	15
Крючки для одежды	комплект	По техническому состоянию	1
Зеркало в полный рост	шт.	По техническому состоянию	1
Багажница	шт.	По техническому состоянию	1
Гардеробная			
Система хранения с крючками и вешалками	комплект	По техническому состоянию	1
Кухонная зона			
Кухонная встраиваемая мебель	комплект	По техническому состоянию	1
Вытяжка	шт.	По техническому состоянию	1
Встроенный холодильник с морозильной камерой	шт.	По техническому состоянию	1
Раковина со смесителем	комплект	По техническому состоянию	1
Стул	шт.	По техническому состоянию	5
Варочная панель	шт.	По техническому состоянию	1
СВЧ-печь	комплект	По техническому состоянию	1
Чайная и кофейная станция (чайник, кофемашина)	шт.	По техническому состоянию	1
Набор посуды (столовые приборы, набор тарелок, чашек, емкости для приготовления / разогрева пищи)	комплект	По техническому состоянию	1
Ванная комната			
Раковина со смесителем и донным клапаном	шт.	По техническому состоянию	1
Тумба для ванной комнаты (для раковины)	шт.	По техническому состоянию	1

Унитаз подвесной из сантехнического фарфора с крышкой	шт.	По техническому состоянию	1
Душевая система с тропическим душем	шт.	По техническому состоянию	1
Гигиенический душ	шт.	По техническому состоянию	1
Ограждение душевое	шт.	По техническому состоянию	1
Ванна	шт.	По техническому состоянию	1
Полотенцесушитель электрический	шт.	По техническому состоянию	1
Фен для сушки волос	шт.	По техническому состоянию	1
Зеркало над раковиной площадью более 0,42 кв.м. со светильником	шт.	По техническому состоянию	1
Зеркало косметическое	шт.	По техническому состоянию	1
Полка для туалетных принадлежностей	шт.	По техническому состоянию	1
Поручень/ручка на стене душевой для страховки от падения при скольжении	шт.	По техническому состоянию	1
Полотенцедержатель (полка/кольцо)	шт.	По техническому состоянию	1
Крючки для одежды (одинарный/двойной)	шт.	По техническому состоянию	1
Держатель для туалетной бумаги	шт.	По техническому состоянию.	1
Запасной держатель для туалетной бумаги	шт.	По техническому состоянию.	1
Ведро мусорное педальное с крышкой	шт.	По техническому состоянию	1
Щетка для унитаза (в футляре)	шт.	1 раз в год	1
Набор для ванны (подстаканник/стакан/мыльница)	комплект	По техническому состоянию.	1
Диспенсер для пакетов для предметов гигиены	шт.	По техническому состоянию.	1
Аварийная кнопка вызова персонала	шт.	По техническому состоянию.	1
Жилая зона			
Шкаф	шт.	По техническому состоянию	1
Телевизор с диагональю не менее 43"	шт.	По техническому состоянию	2
Телефонный аппарат	шт.	По техническому состоянию	1
Стол (письменный стол) или столешница со свободной рабочей поверхностью (минимальной площадью 0,5 кв.м.)	шт.	По техническому состоянию	1
Столик журнальный	шт.	По техническому состоянию	1
Кресло	шт.	По техническому состоянию	1
Диван раскладной	шт.	По техническому состоянию	1

Кровать двуспальная 2000х1800	шт.	По техническому состоянию	1
Топпер	шт.	По техническому состоянию	1
Матрас с ортопед. основанием 2000х1800	шт.	По техническому состоянию	1
Прикроватная тумба у каждого спального места	шт.	По техническому состоянию	2
Прикроватный светильник у каждого спального места с выключателем у изголовья кровати	шт.	По техническому состоянию	2
Изголовье кроватей	шт.	По техническому состоянию	1
Наматрасник	шт.	1 раз в год	1
Одеяло двуспальное	шт.	1 раз в год	1
Одеяло односпальное	шт.	1 раз в год	1
Саше на кровать	шт.	1 раз в год	1
Подушка гипоаллергенная 50*70, белая	шт.	1 раз в год	5
Чехол на подушку 50*70, белый	шт.	1 раз в год	5
Настольная лампа	шт.	По техническому состоянию	1
Корзина для бумажного мусора	шт.	По техническому состоянию	2
Плотные шторы, обеспечивающие затемнение помещения (Блэкаут)	комплект	По техническому состоянию	2
Тюль	шт.	По техническому состоянию	2
Кондиционирование			
Внутренний блок кондиционера	шт.	По техническому состоянию	2

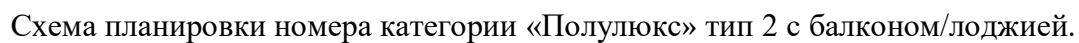
Гарантийный срок на комплектацию Объекта, указанную в настоящем Приложении, устанавливается производителями (поставщиками). Застройщиком не предоставляется дополнительных гарантий в отношении указанной комплектации, а соответственно Участником не могут быть выставлены Застройщику требования (претензии) по качеству.

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
---	------------------

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № ЛП 1 - А О / О /
участия в долевом строительстве
от ..202 г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Diagram illustrating the layout of a three-story building, showing the left (левая), central (центральная), and right (правая) sections. The left section is highlighted with a red border.



4



На плане указана проектная общая площадь Объекта.

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
--	-------------------------

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	<i>Российская Федерация, Карачаево-Черкесская республика, р-н Зеленчукский, Архызское сельское поселение, урочище Лунная поляна, на земельном участке с к.н. 09:06:0000000:16366</i> Номер помещения (условный) №
2.	Состав отделочных работ	Окраска стен и потолков, монтаж дверей, укладка напольных покрытий из ковролина, установка плинтуса, укладка настенной и напольной плитки в санузле, монтаж натяжного потолка в санузле.
3	Входная дверь	Противопожарная (Е1 30), наличник, скрытые петли, доводчик, опускной порог, электронный замок с возможностью открывания механическим ключом.
4.	Сантехнические работы	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, монтаж стояков системы хозяйственно-бытовой канализации, установка приборов учета. Монтаж и подключение сантехприборов. Санузел: раковина со смесителем, гигиенический душ, унитаз, душевая система. Кухня – раковина со смесителем.
5.	Электротехнические работы	Вводной щит системы электроснабжения с приборами учета. Полная разводка системы электроснабжения по номеру, монтаж розеток, выключателей, светильников. Монтаж систем доступа в интернет, телевидения и доступа в номер (СКУД). Монтаж пожарной сигнализации. Монтаж полотенцесушителя электрического.
6.	Вентиляция, отопление	Монтаж стояков системы отопления, установка радиаторов в районе оконных конструкций, монтаж и установка системы напольного отопления. Монтаж приточно-вытяжной системы вентиляции номера. Монтаж внутреннего блока системы кондиционирования.

ВЕДОМОСТЬ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Коридор	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	нет	нет
2	Санузел	ГКЛ-конструкции	Натяжной	Напольная керамическая плитка	- настенная керамическая плитка - окраска	Устанавливается дверь в санузел	нет
3	Общая комната с кухонной зоной	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	нет	Алюминиевые конструкции

4	Комната	ГКЛ-конструкции	Окраска	Ковролин	- Оклейка обоями под покраску - окраска	Устанавливается межкомнатная дверь	Алюминиевые конструкции
5	Гардеробная	ГКЛ-конструкции	Натяжной / ГКЛ-конструкции	Напольная керамическая плитка	Окраска или настенная керамическая плитка	Устанавливается дверь в гардеробную	нет

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____/К.В. Захарченко/	Участник:
---	------------------

КОМПЛЕКТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Студия			
Наименование	Единица измерения	Регулярность обновления	Кол-во
Коридор			
Шкаф	шт.	По техническому состоянию	1
Встроенный мини сейф	шт.	По техническому состоянию	1
Гладильная станция с утюгом	шт.	По техническому состоянию	1
Сушилка для белья	шт.	По техническому состоянию	1
Вешалка для одежды (в платяном шкафу)	шт.	По техническому состоянию	15
Крючки для одежды	комплект	По техническому состоянию	1
Зеркало в полный рост	шт.	По техническому состоянию	1
Багажница	шт.	По техническому состоянию	1
Гардеробная			
Система хранения с крючками и вешалками	комплект	По техническому состоянию	1
Кухонная зона			
Кухонная встраиваемая мебель	комплект	По техническому состоянию	1
Вытяжка	шт.	По техническому состоянию	1
Встроенный холодильник с морозильной камерой	шт.	По техническому состоянию	1
Раковина со смесителем	комплект	По техническому состоянию	1
Стул	шт.	По техническому состоянию	5
Варочная панель	шт.	По техническому состоянию	1
СВЧ-печь	комплект	По техническому состоянию	1
Чайная и кофейная станция (чайник, кофемашина)	шт.	По техническому состоянию	1
Набор посуды (столовые приборы, набор тарелок, чашек, емкости для приготовления / разогрева пищи)	комплект	По техническому состоянию	1
Ванная комната			
Раковина со смесителем и донным клапаном	шт.	По техническому состоянию	1
Тумба для ванной комнаты (для раковины)	шт.	По техническому состоянию	1

Унитаз подвесной из сантехнического фарфора с крышкой	шт.	По техническому состоянию	1
Душевая система с тропическим душем	шт.	По техническому состоянию	1
Гигиенический душ	шт.	По техническому состоянию	1
Ограждение душевое	шт.	По техническому состоянию	1
Ванная	шт.	По техническому состоянию	1
Полотенцесушитель электрический	шт.	По техническому состоянию	1
Фен для сушки волос	шт.	По техническому состоянию	1
Зеркало над раковиной площадью более 0,42 кв.м. со светильником	шт.	По техническому состоянию	1
Зеркало косметическое	шт.	По техническому состоянию	1
Полка для туалетных принадлежностей	шт.	По техническому состоянию	1
Поручень/ручка на стене душевой для страховки от падения при скольжении	шт.	По техническому состоянию	1
Полотенцедержатель (полка/кольцо)	шт.	По техническому состоянию	1
Крючки для одежды (одинарный/двойной)	шт.	По техническому состоянию	1
Держатель для туалетной бумаги	шт.	По техническому состоянию.	1
Запасной держатель для туалетной бумаги	шт.	По техническому состоянию.	1
Ведро мусорное педальное с крышкой	шт.	По техническому состоянию	1
Щетка для унитаза (в футляре)	шт.	1 раз в год	1
Набор для ванны (подстаканник/стакан/мыльница)	комплект	По техническому состоянию.	1
Диспенсер для пакетов для предметов гигиены	шт.	По техническому состоянию.	1
Аварийная кнопка вызова персонала	шт.	По техническому состоянию.	1
Жилая зона			
Шкаф	шт.	По техническому состоянию	1
Телевизор с диагональю не менее 43"	шт.	По техническому состоянию	2
Телефонный аппарат	шт.	По техническому состоянию	1
Стол (письменный стол) или столешница со свободной рабочей поверхностью (минимальной площадью 0,5 кв.м.)	шт.	По техническому состоянию	1
Столик журнальный	шт.	По техническому состоянию	1
Кресло	шт.	По техническому состоянию	1
Диван раскладной	шт.	По техническому состоянию	1

Кровать двуспальная 2000х1800	шт.	По техническому состоянию	1
Топпер	шт.	По техническому состоянию	1
Матрас с ортопед. основанием 2000х1800	шт.	По техническому состоянию	1
Прикроватная тумба у каждого спального места	шт.	По техническому состоянию	2
Прикроватный светильник у каждого спального места с выключателем у изголовья кровати	шт.	По техническому состоянию	2
Изголовье кроватей	шт.	По техническому состоянию	1
Наматрасник	шт.	1 раз в год	1
Одеяло двуспальное	шт.	1 раз в год	1
Одеяло односпальное	шт.	1 раз в год	1
Саше на кровать	шт.	1 раз в год	1
Подушка гипоаллергенная 50*70, белая	шт.	1 раз в год	5
Чехол на подушку 50*70, белый	шт.	1 раз в год	5
Настольная лампа	шт.	По техническому состоянию	1
Корзина для бумажного мусора	шт.	По техническому состоянию	2
Плотные шторы, обеспечивающие затемнение помещения (Блэкаут)	комплект	По техническому состоянию	2
Тюль	шт.	По техническому состоянию	2
Кондиционирование			
Внутренний блок кондиционера	шт.	По техническому состоянию	2

Гарантийный срок на комплектацию Объекта, указанную в настоящем Приложении, устанавливается производителями (поставщиками). Застройщиком не предоставляется дополнительных гарантий в отношении указанной комплектации, а соответственно Участником не могут быть выставлены Застройщику требования (претензии) по качеству.

Застройщик: ООО "СЗ ЛУННАЯ ПОЛЯНА 1" Генеральный директор ООО «САМСОН-Управление» – управляющей организации ООО «СЗ Лунная поляна 1» _____ /К.В. Захарченко/	Участник:
--	------------------