

**ДОГОВОР № КР-\*\*-\*\*\*/2022**  
**участия в долевом строительстве**

г. Алушта

«\*\*» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1»** (место нахождения: 298515, Республика Крым, г. Алушта, ул. Артиллерийская д.8, пом.2 ИНН/КПП 9103094663 / 910301001 ОГРН 1209100013100), в лице **Генерального директора Васильевой Екатерины Николаевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) РФ** \*\*\*\*\*, пол: \*\*\*\*\*, дата рождения: \*\*\*\*\*, место рождения: \*\*\*\*\*, паспорт гражданина РФ: серия \*\* \*\* номер \*\*\*\*\*, выдан: \*\*\*\*\*, код подразделения: \*\*\*\*\*, дата выдачи: \*\*\*\*\* года, ИНН: \*\*\*, СНИЛС: \*\*\*\*\*, зарегистрирован(на) по адресу: \*\*\*\*\*, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 90:15:010107:280, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, д.4, арендованный Застройщиком по договору субаренды земельного участка.

**1.2. Гостиничный комплекс** – объект недвижимости, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: **Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, д.4, II-III очереди строительства**, состоящий из:

**- Комплекса апартаментов гостиничного типа с помещениями общественного и технического назначения (корпус 7):**

Назначение: нежилое

Общая площадь: 17 508,7 кв.м

Материал наружных стен: согласно проекта

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные перекрытия

Класс энергоэффективности: С+

Класс сейсмостойкости: 8 баллов

Этажность корпуса - 20 этажей

Общая площадь апартаментов (с учетом летних помещений) – 13 041,13 кв.м

Количество апартаментов – 297 шт.

Общая площадь помещений общественного назначения – 60,1 кв.м

Общая площадь кладовых для жильцов в корпусе – 137,37 кв.м.

Количество кладовых для жильцов в корпусе – 23 шт.

**- Комплекса апартаментов гостиничного типа с помещениями общественного и технического назначения (корпус 8):**

Назначение: нежилое

Общая площадь: 17 508,7 кв.м

Материал наружных стен: согласно проекта

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные перекрытия

Класс энергоэффективности: С+

Класс сейсмостойкости: 8 баллов

Этажность корпуса - 20 этажей

Общая площадь апартаментов (с учетом летних помещений) – 13 041,13 кв.м

Количество апартаментов – 297 шт.

Общая площадь помещений общественного назначения – 60,1 кв.м

Общая площадь кладовых для жильцов в корпусе – 137,37 кв.м

Количество кладовых для жильцов в корпусе – 23 шт.

**- Гостиничный комплекс с апартаментами со встроенно-пристроенными помещениями, предназначенными для ведения коммерческой деятельности и автостоянкой (корпус 9):**

Назначение: нежилое

Общая площадь: 33 490,03 кв.м

Материал наружных стен: согласно проекта

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные перекрытия

Класс энергоэффективности: С+

Класс сейсмостойкости: 8 баллов

Этажность корпуса – 6-20 этажей

Общая площадь апартаментов (с учетом летних помещений) – 8929,35 кв.м

Количество апартаментов – 166 шт.

Общая площадь нежилых помещений – 10125,24 кв.м, в том числе:

- общая площадь ресторана на 17 этаже – 353,59 кв.м,

- общая площадь ПСН на 17 этаже – 278,15 кв.м,

- общая площадь встроенно-пристроенных помещений для ведения коммерческой деятельности - 9314,52 кв.м,

- общая площадь Автомойки – 74,83 кв.м,

- общая площадь кладовых для жильцов в корпусе – 104,15 кв.м, количество кладовых – 20 шт.

Общая площадь встроенно-пристроенной автостоянки (парковочного пространства) – 9226 кв.м

Количество машино-мест – 169 шт.

Количество мото-мест 6 шт.

Почтовый адрес Гостиничного комплекса уточняется по окончании строительства. Технические характеристики Гостиничного комплекса приведены в проектной декларации (п. 2.3.3 Договора).

**1.3. Участник долевого строительства** – физические или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Гостиничного комплекса и у которых в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства.

**1.4. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1»**, имеющее на праве субаренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Гостиничного комплекса на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.5. Объект долевого строительства** – нежилое помещение, указанное в п. 3.2. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**1.6. Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**1.7. Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Гостиничного комплекса в соответствии с утвержденной проектной документацией.

**1.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Гостиничного комплекса (или очереди строительства в составе Гостиничного комплекса), в котором расположен Объект долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Гостиничного комплекса градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам и проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика по качеству произведенных работ.

**1.9. Орган регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также ведение и предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.10. **Обмер** – определение площади объекта долевого строительства, которое выполняется органом (организацией) или иным лицом (кадастровым инженером), которое в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе совершать действия по определению площади зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

1.11. **Проектная площадь Объекта** – площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений.

1.12. **Фактическая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам Обмеров, произведенных по заказу Застройщика.

1.13. **Уполномоченный банк** – Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк»)

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

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

2.3.1. **Разрешение на строительство № 91-RU 93301000-2210-2022 от 19.07.2022г.**, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

2.3.2. Договор субаренды № 01 земельного участка, находящегося в муниципальной собственности площадью 33 575 кв. м. с кадастровым номером 90:15:010107:280, от 15 марта 2021 года, заключенный между ООО «Союз-Алушта» и ООО Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1», зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 23.04.2021 года, регистрационный номер 90:15:010107:280:91/010/2021-716.

- Дополнительное соглашение № 1 от 26.04.2021 года к Договору субаренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 01 от 15.03.2021г. (регистрационный номер 90:15:010107:280:91/010/2021-716 от 23.04.2021г.), заключенное между ООО «Союз-Алушта» и ООО Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1», зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 07.09.2021 года, регистрационный номер 90:15:010107:280-91/008/2021-944.

- Дополнительное соглашение № 2 от 28.02.2022 года к Договору субаренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 01 от 15.03.2021г. (регистрационный номер 90:15:010107:280:91/010/2021-716 от 23.04.2021г.) заключенное между ООО «Союз-Алушта» и ООО Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1», зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 14.03.2022 года, регистрационный номер 90:15:010107:280-91/009/2022-1204.

- Дополнительное соглашение № 3 от 22.07.2022 года к Договору субаренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 01 от 15.03.2021 г., (регистрационный номер 90:15:010107:280:91/010/2021-716 от 23.04.2021г.), заключенное между ООО «Союз-Алушта» и ООО Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1», зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 08.08.2022г., регистрационный номер 90:15:010107:280-91/052/2022-2263..

- Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 90:15:010107:280, от 10 февраля 2016 года, заключенный между ООО «Союз-Алушта» и Администрацией города Алушты Республики Крым, зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 01 марта 2016 года, регистрационный номер 90-90/016-90/001/999/2016-1219/1.

- Дополнительное соглашение № 1 от 26.02.2021 года к Договору аренды земельного участка от 10.02.2016г. (регистрационный номер 90-90/016-90/001/999/2016-1219/1 от 01.03.2016г.), заключенное между ООО «Союз-Алушта» и Администрацией города Алушты Республики Крым, зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 15.03.2021 года, регистрационный номер 90:15:010107:280-91/046/2021-653.

- Дополнительное соглашение № 2 от 18.06.2021 года к Договору аренды земельного участка от 10.02.2016г. (регистрационный номер 90-90/016-90/001/999/2016-1219/1 от 01.03.2016г.),

заключенное между ООО «Союз-Алушта» и Администрацией города Алушты Республики Крым, зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 03.08.2021 года, регистрационный номер 90:15:010107:4611-91/022/2021-2.

- Дополнительное соглашение № 3 от 19.07.2022 года к Договору аренды земельного участка от 10.02.2016г. (регистрационный номер 90-90/016-90/001/999/2016-1219/1 от 01.03.2016г.), заключенное между ООО «Союз-Алушта» и Администрацией города Алушты Республики Крым, зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 02.08.22 года, регистрационный номер 90:15:010107:4611-91/052/2022-1427.

2.3.3. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет по адресу наш.дом.рф и на официальном сайте <http://crimea-residence.ru>.

2.3.4. Эскроу-агент (Акцептант) - Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, адрес электронной почты: [escrow@psbank.ru](mailto:escrow@psbank.ru)., номер телефона 8(495) 787-33-33. Кредитный Договор № 100-0053-22-2-15 от 12.08.2022г.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации и документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора, а также иных документов, раскрытых Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 3.1 Закона о Долевом Участии в ЕИСЖС.

2.5. Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в Публичном акционерном обществе «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона о Долевом Участии.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Гостиничный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию принять у Застройщика Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого строительства в будущем возникнет право **собственности** на Объект долевого строительства, имеющий следующие проектные характеристики:

| Условный номер | Назначение                     | Этаж | Номер корпуса | Номер на площадке | Площадь помещения (без учета площади балкона), м <sup>2</sup> | Площадь балкона, м <sup>2</sup> | Общая площадь помещения (с учётом площади балкона), м <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------------------|------|---------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                | Нежилое помещение «Апартамент» |      |               |                   |                                                               |                                 |                                                                    |

Схема расположения Объекта долевого строительства указана на поэтажном плане Гостиничного комплекса, приведенном в Приложении № 2 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Договором предусматриваются следующие способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и/или Договором;

3.3.1.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

3.3.2. В связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства путем их размещения на счетах эскроу в порядке ст. 15.4 Закона о Долевом Участии, Застройщик не уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – Участников долевого строительства», залог Земельного участка и строящегося Гостиничного комплекса в пользу Участника долевого строительства не возникает.

3.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику или лицу в собственности которого находится или будет находиться Земельный участок (положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ):

3.4.1. На изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения согласия Участника долевого строительства;

3.4.2. На последующее (до и /или после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Гостиничный комплекс, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права Застройщика или иного лица на вновь образованные земельные участки.

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора право требования Объекта долевого строительства никому не продано, в споре или под арестом не состоит.

3.6. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч.ч. 8, 8.1 ст. 13, ч. 8 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии Земельный участок находится в залоге у предоставившего Застройщику целевой кредит уполномоченного банка, в котором Участник долевого строительства открывает счет эскроу для оплаты Цены Договора, и что такой залог Земельного участка прекращается в момент передачи Участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в Гостиничном комплексе.

3.7. Право собственности у Участника долевого строительства на приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности на данный Объект долевого строительства в органе регистрации прав. Одновременно Участник долевого строительства приобретает право аренды на часть земельного участка, занятого Зданием, в котором расположен Объект долевого строительства по настоящему Договору, необходимого для использования данного Объекта долевого строительства.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора, по соглашению с Участником долевого строительства исходя из проектной площади Объекта долевого строительства составляет сумму в размере **\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) рублей \*\* копеек (НДС не облагается), из расчета \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) рублей 00 копейки за один квадратный метр.**

4.2. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, осуществляется Участником до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. Окончательная цена Договора определяется после окончания строительства Объекта и определения Фактической площади Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных п.п. 4.9, 4.10, 4.11 Договора.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 4.1 Договора, Застройщиком в соответствии Законом о Долевом Участии, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между Ценой договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, остаётся в его

распоряжении, являясь вознаграждением за услуги Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

4.3. В цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2 Договора, в собственность.

4.4. Цена Договора, указанная в п.4.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счёт собственных средств в следующем порядке:

- **сумма в размере \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) рублей \*\*\*\* копеек** оплачивается Участником долевого строительства в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, согласно п.4.4.1.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на **специальный эскроу-счет**, открываемый в течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора в уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г.

«№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

**Эскроу-агент/Акцептант:** Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33;

**Участник долевого строительства /Депонент:** \*\*\*\*\*

**Застройщик/Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1»;

**Депонируемая сумма:** \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) рублей 00 копеек;

**Срок условного депонирования денежных средств:** до даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не позднее «30» июня 2026 года.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора отправляет Эскроу-агенту путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом скан-образ оригинала настоящего Договора, содержащего отметку федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним или настоящий Договор в электронной форме, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Застройщика и Участника долевого строительства, и удостоверенного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на **залоговый счет № \*\*\*\*\* открытый в ПАО «Промсвязьбанк»**, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон, в соответствии с Законом о долевом участии, в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счету эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых (проценты Участнику долевого строительства не начисляются и не выплачиваются).

Реквизиты счета Участника долевого строительства, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик предлагают Эскроу-агенту внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления о внесении изменений в Договор Эскроу, представленного Участником долевого строительства, и на основании документов, предоставленных застройщиком/Бенефициаром в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

Настоящим застройщик поручает Участнику долевого строительства предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Договоре счета эскроу, для внесения изменений в Договор Эскроу.

4.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) рублей 00 копеек в течение 2 (двух) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в Публичном акционерном обществе «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк» на следующих условиях:

**Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – (ПАО «Промсвязьбанк»).**

**Аккредитив выставляется на сумму \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) рублей 00 копеек.**

**Срок действия аккредитива: 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.**

**Частичные выплаты по аккредитиву запрещены.**

Застройщик извещается банком-эмитентом в порядке информирования об открытии аккредитива по электронной почте по адресу [soyuz.alushta@mail.ru](mailto:soyuz.alushta@mail.ru), [info@7772977.ru](mailto:info@7772977.ru) не позднее даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в исполняющий банк один из следующих документов:

- **Выписка** из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающая государственную регистрацию Договора, и государственную регистрацию ипотеки в пользу ПАО «Промсвязьбанк» ИНН7744000912 на Объект долевого строительства;

- совершенный в электронной форме настоящий **Договор**, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью **Застройщика и Участника долевого строительства**, содержащий информацию о приобретении Объекта долевого строительства **или** скан-образ совершенного на бумажном носителе настоящего Договора, подписанного Сторонами;

- файлы, позволяющие осуществить проверку подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав в отношении Выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

Документы должны быть представлены Застройщиком в исполняющий банк до истечения срока действия аккредитива по адресу электронной почты банка [Akkreditiv\\_Yuzhniy@psbank.ru](mailto:Akkreditiv_Yuzhniy@psbank.ru), [escrow@psbank.ru](mailto:escrow@psbank.ru) с адреса электронной почты [info@7772977.ru](mailto:info@7772977.ru)

Не позднее трех рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый в ПАО «Промсвязьбанк» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и ПАО «Промсвязьбанк» (эскроу-агентом). В течение 2-ух (двух) рабочих дней Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы/скан-образы банковских документов подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора.

Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на то, что исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

4.5. Все расходы, связанные с перечислением денежных средств несет Участник долевого строительства.

Все денежные суммы в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.6. Датой исполнения Участником долевого строительства денежного обязательства, предусмотренного п. 4.4 Договора, признается дата зачисления уполномоченным банком денежных средств на счет эскроу.

4.7. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику документы об оплате Цены Договора не позднее рабочего дня, следующего за днем совершения соответствующего платежа.

4.8. **Участник долевого строительства не вправе** осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения условий настоящего пункта, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, а также суммы других убытков, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

4.9. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 4.10 и 4.11 настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

Цена настоящего Договора изменению не подлежит, в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас по результатам обмеров увеличится или уменьшится по сравнению с проектной площадью без учета балконов, веранд, террас, указанной в п.3.2 настоящего Договора, менее чем на 3% (Три процента).

4.10. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас, по результатам обмеров превысит проектную площадь без учета балконов, веранд, террас, указанную в п.3.2 настоящего Договора, более чем на 3% (Три процента). Участник долевого строительства производит доплату, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.4.1. настоящего Договора, и дополнительно предоставленной площади, в порядке и в сроки, установленные в Акте об итоговых расчетах по настоящему Договору. Окончательная цена Договора и общая площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте, оформляемом Сторонами в соответствии с п. 5.3.4. настоящего Договора.

4.11. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас, по результатам обмеров окажется меньше проектной площади, без учета балконов, веранд, террас, указанной в п.3.2 настоящего Договора, более чем на 3% (Три процента). Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.4.1. настоящего Договора и излишне оплаченной площади, в порядке и в сроки, установленные в Акте об итоговых расчетах по настоящему Договору. Окончательная цена Договора и общая площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте, оформляемом Сторонами в соответствии с п. 5.3.4. настоящего Договора.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Застройщик обязан завершить строительство Гостиничного комплекса, ввести его в эксплуатацию в срок до **«30» ноября 2025 г.** и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **«31» декабря 2025 г.** (далее – **«Срок Передачи Объекта»**).

Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.2. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

### **5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

#### **5.3.1. Самостоятельно нести расходы по оплате:**

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в Органе регистрации прав;
- других платежей, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- услуг уполномоченного банка по открытию и ведению счета эскроу;
- при осуществлении платежей по Договору все затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно.

5.3.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора. В случае неисполнения указанной обязанности настоящий Договор не направляется на государственную регистрацию и не влечет для Застройщика никаких правовых последствий, а Застройщик вправе без уплаты каких-либо санкций и/или возмещения убытков заключить с другим Участником долевого строительства договор в отношении Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 3.2 Договора.

5.3.3. Принять участие в долевом строительстве Гостиничного комплекса путем уплаты денежных средств (Цены Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.3.4. Прибыть или направить своего полномочного представителя в указанное Застройщиком место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения инструкции по эксплуатации Объекта в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом Объект долевого строительства считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.3.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Гостиничном комплексе работы, которые затрагивают фасад комплекса и его элементы (в т.ч. любое остекление, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада комплекса) без письменного разрешения Застройщика.

5.3.6. С момента передачи Объекта долевого строительства своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, капитальный ремонт и т.п.) и общего имущества, вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

5.3.8. Согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга в порядке раздела 8 настоящего Договора.

5.3.9. Выполнить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора и подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства не позднее 30 (Тридцать) дней с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

5.3.10. В течение срока действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом о Долевом Участии.

5.3.11. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим Договором.

#### **5.4. Застройщик обязуется:**

5.4.1. Обеспечить строительство Гостиничного комплекса в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

5.4.2. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика. Обеспечить приемку работ и ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Гостиничного комплекса по очередям.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Гостиничного комплекса, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса или его части (этапа строительства).

5.4.3. Не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1 Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (извещение) о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее уведомление будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего извещение Застройщика, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

5.4.4. Если строительство (создание) Гостиничного комплекса не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного в п. 5.1 Договора срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного в п. 5.1 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.4.5. Передать в Орган регистрации прав Разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.5. Существенным недостатком Объекта долевого строительства признается непригодность Объекта долевого строительства для использования по назначению. Выявление при приемке Объекта долевого строительства недостатков, не являющихся существенными, не освобождает Застройщика от обязательств по их устранению, однако не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Гостиничном комплексе и Земельного участка переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема передачи или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства. Если Участник долевого строительства не осуществил приемку Объекта долевого строительства до истечения предусмотренного Договором срока, то он обязан компенсировать Застройщику расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня, следующего за датой, указанной в п. 5.1 Договора.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением положений п. 6.2 Договора, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Гостиничном комплексе. Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в Гостиничном комплексе (за исключением технологического и инженерного оборудования), составляет 5 лет (3 года для технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Гарантийный срок на объекты благоустройства, элементы отделки, комплектующие изделия, детали, узлы и агрегаты Гостиничного комплекса и Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: двери, дверные ручки, оконные ручки, в т.ч. фурнитура, радиаторы отопления, кондиционеры, полотенцесушители (если устройство полотенцесушителей предусмотрено проектной документацией), электропроводку, электрические/водные счетчики, трубы, шланги и иные соединительные элементы и т.п.) не устанавливается.

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

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

6.5. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.1 настоящего Договора, и не подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего иной срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства.

7.3. В случае нарушения установленных п.п. 4.4, 4.4.1, 4.10 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

7.4. В целях соблюдения норм Закона о Долевом Участии Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.5. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.3.2 Договора, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязан предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет необходимых документов, и обеспечить их передачу Застройщику.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.3.9 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, а также возмещает понесенные Застройщиком

убытки, вызванные несвоевременным оформлением Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: расходы на оплату арендной платы за земельный участок, уплату земельного налога (если применимо) в полном объеме сверх суммы штрафной неустойки.

7.7. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.

## **8. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены настоящего Договора в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка прав или уступка прав и перевод долга до полной уплаты Цены Договора производится Участником долевого строительства по предварительному письменному согласованию с Застройщиком с одновременной уступкой прав и обязательств по договору счета эскроу. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Органе регистрации прав, если иное не предусмотрено законом.

Участник долевого строительства, уступивший свои права по Договору после уплаты Цены Договора обязуется незамедлительно письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования, направив Застройщику по его адресу, указанному в настоящем Договоре, уведомление об уступке с указанием сведений о новом Участнике долевого строительства и с приложением зарегистрированного соглашения об уступке права требования. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение требования настоящего пункта Договора, полностью возлагается на Участника долевого строительства (цедента, цессионария). В соответствии с Законом о Долевом Участии уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **9. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в органе регистрации прав.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

9.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии, в том числе в случае расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу, заключенного с Участником долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, а также в иных случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.

9.6. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.

9.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке по соглашению Сторон.

9.8. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик вправе подписать с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего Договора. Если на данный момент Застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиничного

комплекса и перечислена Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет депонированная сумма Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены настоящего Договора. При этом Застройщик удерживает штрафную неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора при предоставлении Участником долевого строительства данных о расчетном счете.

9.9. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **10.ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, акты государственных органов, не зависящие от воли Сторон действия организаций-монополистов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

## **11.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Настоящий Договор и Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства являются основаниями для оформления Участником долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также приобретения Участником долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Гостиничного комплекса.

11.2. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.3. Любое уведомление (извещение, сообщение, требование) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 12 настоящего Договора, либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон, либо иным утверждённым законодательством способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления и/или вручения. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае если оператором почтовой связи 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, или в

связи с истечением срока хранения почтового отправления, уведомление (извещение, сообщение) считается осуществленным надлежащим образом и порождает правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

11.4. Обо всех изменениях в регистрационных данных, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления по старым реквизитам, считаются надлежащим исполнением.

11.5. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомление Застройщиком Участника долевого строительства, не влекущие изменение условий настоящего Договора, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайтах <http://crimea-residence.ru> и [nashdom.ru](http://nashdom.ru), без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

11.6. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

11.7. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Гостиничного комплекса, изменения конфигурации и/или расположения Гостиничного комплекса, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади апартаментов в Гостиничном комплексе и/или отдельном этапе (этапах) строительства Гостиничного комплекса, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Гостиничном комплексе и/или отдельном этапе (этапах) строительства Гостиничного комплекса 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 Гостиничного комплекса, изменения решений отделки, количества входов, а также изменения элементов благоустройства прилегающей территории. 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.

11.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и соответствующими нормативными актами.

11.9. Участник долевого строительства согласен на передачу объектов не относящихся к составу общего имущества собственников Гостиничного комплекса, в том числе объектов социальной инфраструктуры (при наличии), магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником долевого строительства, в муниципальную

или государственную собственность, либо в собственность организации, выдавшей соответствующие технические условия, либо в собственность организации, осуществляющей содержание, эксплуатацию и техническое обслуживание Гостиничного комплекса. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости Гостиничного комплекса, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

11.10. Настоящий Договор составлен в 2-х оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.11. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- 1) Приложение № 1 – Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства;
- 2) Приложение № 2 – Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Гостиничного комплекса.

## **11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Союз-Алушта-1»**

Место нахождения: 298515, Республика Крым, г. Алушта, ул. Артиллерийская д.8, пом.2

ИНН/КПП 9103094663 / 910301001 ОГРН 1209100013100

Р/с 40702810101000063127 в ЮЖНЫЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

К/с 30101810100000000715, БИК 041806715

**Контактный телефон:** +7 978-607-46-17

**E-mail:** [soyuz.alushta@mail.ru](mailto:soyuz.alushta@mail.ru)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Васильева Е.Н./

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**Гражданин(ка) РФ** \*\*\*\*\*, пол: \*\*\*\*\*, дата рождения: \*\*\*\*\*, место рождения: \*\*\*\*\*, паспорт гражданина РФ: серия \*\* \* номер \*\*\*\*\*, выдан: \*\*\*\*\*, код подразделения: \*\*\*\*\*, дата выдачи: \*\*\*\*\* года, ИНН: \*\*\*\*\* СНИЛС: \*\*\*\*\*, зарегистрирован(на) по адресу: \*\*\*\*\*.

**Контактный телефон:**

**E-mail:**

\_\_\_\_\_/ФИО /

### Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Входная дверь</b>                                           | Металлическая с МДФ панелью в цветах проекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Полы</b>                                                    | Выполняется выравнивающая бетонная стяжка, для мокрых зон выполняется гидроизоляция.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Стены, потолок</b>                                          | <b>Стены:</b> Выполняется оштукатуривание стен и перегородок, гидроизоляция мокрых зон;<br><b>Потолок:</b> Работы по отделке потолка (заполнение межплиточных стыков (швов), выравнивание, оштукатуривание, шпатлевка, окраска, монтаж подвесных потолков, иные работы) не выполняются.                                                                                                                                               |
| <b>Окна</b>                                                    | Устанавливаются оконные блоки по контуру наружных стен согласно проекту. Выполняется оштукатуривание внутренних откосов. Подоконная доска не устанавливается и не поставляется.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Межкомнатные перегородки</b>                                | Устанавливаются межкомнатные перегородки и перегородки, ограждающие санузел                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Межкомнатные двери (двери в санузлах и ванных комнатах)</b> | Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Канализация</b>                                             | Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки в помещении для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек, и пр.). Сантехприборы не устанавливаются и не поставляются.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Водоснабжение и водотведение</b>                            | Система водоснабжения централизованная, внутри помещения разводка не производится.<br>Выполняется: монтаж стояков с отводами, установка запорной арматуры и заглушек, установка счетчиков учета ХВС и ГВС с дистанционной системой передачи данных.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Вентиляция</b>                                              | Предусмотрена система вентиляции из помещений кухонь и санитарных узлов. Выполняются вертикальные стояки воздуховодов. Горизонтальная разводка не выполняется.<br>Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с необходимыми закладными для подключения, с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах. Системы кондиционирования и внешние блоки для них не поставляются и не устанавливаются. |
| <b>Электроснабжение</b>                                        | Выполняется на входе установка электрораспределительного щита. Разводка сети освещения и других розеточных групп не производится. Электрическая плита, электрические полотенцесушители не устанавливаются и не поставляются.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Слаботочные системы (сети связи (телефонизация,</b>         | Работы по слаботочным системам производятся до помещения, внутри помещения разводка не производится. Радиоприемники, домофонные трубки/консоли не устанавливаются и не поставляются. Застройщик                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)</b> | производит монтаж систем пожаротушения и оповещения в соответствии с проектом.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Отопление</b>                                                              | Система отопления централизованная, отопительные приборы устанавливаются в объеме проекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Лоджия/балкон (при наличии)</b>                                            | <p><b>Лоджии:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- остекление, оштукатуривание и отделка стен выполняется согласно проекту;</li> <li>- выполняется выравнивающая бетонная стяжка</li> </ul> <p><b>Балконы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- перегородки, ограждения выполняются из материалов согласно проекту;</li> <li>- производится укладка полов керамической плиткой в цветах согласно проекту.</li> </ul> |

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) без предварительного согласования Участника долевого строительства, в случае официально внесенных изменений в проект.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Васильева Е.Н./

\_\_\_\_\_/ФИО /

**Приложение № 2  
к Договору № КР-\*/2022  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года**

*Поэтажный план Объекта долевого строительства, расположенного в корпусе \*  
на \*\* этаже Гостиничного комплекса*

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/ Васильева Е.Н./

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/ФИО/

|                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 18<br>(Восемнадцать) листов<br><br>Генеральный директор<br>ООО СЗ «Союз-Алушта-1»<br><br>_____ <b>Васильева Е.Н.</b><br>_____ <b>*****</b> | Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 18<br>(Восемнадцать) листов<br><br>Генеральный директор<br>ООО СЗ «Союз-Алушта-1»<br><br>_____ <b>Васильева Е.Н.</b><br>_____ <b>*****</b> |
| Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 18<br>(Восемнадцать) листов<br><br>Генеральный директор<br>ООО СЗ «Союз-Алушта-1»<br><br>_____ <b>Васильева Е.Н.</b><br>_____ <b>*****</b> | Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 18<br>(Восемнадцать) листов<br><br>Генеральный директор<br>ООО СЗ «Союз-Алушта-1»<br><br>_____ <b>Васильева Е.Н.</b><br>_____ <b>*****</b> |