

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Сочи

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АНТЕЙ ГРУПП»**, имеющее адрес место нахождения: 354008, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Виноградная, д. 4, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю за ОГРН 1122366010910, в лице Генерального директора управляющей организации ООО «ГРАВИОН-ТЕХ» Тайгибова Темирлана Тайгибовича, действующего на основании Договора № 10-АНТ-ГРТ-С о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 05.11.2025 и Устава ООО «СЗ «АНТЕЙ ГРУПП», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Нежилое здание - объект капитального строительства, создаваемый Застройщиком в результате проведения работ по строительству гостиничного комплекса премиального уровня, Здание № 2 в составе гостиничного комплекса, назначение: нежилое, общей площадью 85 500,7 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, в границах земельного участка площадью 43192 +/- 73 кв.м. с кадастровым номером: 23:49:0402012:9428, по адресу: Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, г. Сочи, Адлерский район, ул. Троицкая, участок 48А, на основании разрешения на строительство №23-49-8567-2025 от 25 февраля 2025 г., выданного Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи.

1.1.2. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АНТЕЙ ГРУПП» (ОГРН 1122366010910), владеющее на праве аренды Земельным участком, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания Нежилого здания на Земельном участке на основании полученного Разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Нежилого здания по Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждают:

1.1.2.1. Разрешение на строительство №23-49-8567-2025 от 25 февраля 2025 г., выданное Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи;

1.1.2.2. Проектная декларация №23-003198 от 16.09.2025 г.;

1.1.2.3. Право Застройщика на Земельный участок на основании договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900011878 от 03 декабря 2024 г., дата государственной регистрации: 11 декабря 2024 г., номер государственной регистрации: 23:49:0402012:9428-23/238/2024-36;

1.1.2.4. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации ООО «Главстройэксперт-Мв» от 01 декабря 2023 г. №77-23-2-1-2-073468-2023.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, в том числе путем размещения изменений в информации в сети «Интернет» и/или иных средствах массовой информации.

1.1.3. Земельный участок - земельный участок, предоставленный для строительства Объекта, общей площадью 43192 +/- 73 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0402012:9428, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, адрес: Краснодарский край, г. Сочи,

Адлерский район, ул. Троицкая, участок 48А, предоставленный Застройщику в пользование на условиях аренды на основании договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900011878 от 03 декабря 2024 г., зарегистрированного в установленном законом порядке, дата государственной регистрации: 11 декабря 2024 г., номер государственной регистрации: 23:49:0402012:9428-23/238/2024-36.

На момент заключения Договора в отношении Земельного участка зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека в пользу Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, адрес местонахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10) на основании договора об ипотеке от 20 июня 2025 г. №1016/131-25, дата государственной регистрации: 25 июня 2025 г., номер государственной регистрации: 23:49:0402012:9428-23/238/2025-38, срок действия с 25 июня 2025 г. по 30 июня 2032 г.

1.1.4. Летние и иные помещения - расположенные в Нежилом здании непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом долевого строительства единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры.

1.1.5. Объект долевого строительства - нежилое помещение, расположенное в Нежилом здании, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении №1 к Договору.

1.1.6. Проектная декларация - во исполнение требований Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №214-ФЗ) размещена в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.1.7. Общая проектная площадь – площадь Объекта долевого строительства, утвержденная Сторонами Договора, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования, за исключением площади Летних и иных помещений.

1.1.8. Разрешение на строительство - выданное в установленном порядке Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Разрешение на строительство №23-49-8567-2025 от 25 февраля 2025 г.

1.1.9. Участник - участник долевого строительства, передающий по Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по строительству Нежилого здания и входящего в его состав Объекта долевого строительства и передаче Объекта долевого строительства Участнику, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в Нежилом здании.

1.1.10. Фактическая площадь – Площадь нежилого помещения для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, и включает площадь открытых неотопливаемых планировочных элементов нежилого здания (включая площадь террас, открытых лоджий и балконов, которая определяется по завершении работ по строительству Нежилого здания на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером для целей постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учёт. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади Объекта долевого строительства, конфигурации и параметров Объекта долевого строительства, указанных в Договоре, являются не существенными изменениями характеристик Объекта долевого строительства и могут быть утверждены Застройщиком в одностороннем порядке на основании данных, предоставленных органами технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

1.1.11. Цена Договора – сумма всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, в т.ч. НДС, которая определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.2. Правовым основанием заключения Договора является Закон №214-ФЗ.

1.3. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые технически и экономически обоснованные изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Нежилого здания, в том числе, но, не ограничиваясь, на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Нежилого здания;
- и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые влекут за собой не являющиеся существенными изменения проектной площади, конфигурации, параметров Объекта долевого строительства;
- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением проектной документации, разрешительной документации в отношении Нежилого здания.

Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ Земельного участка, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

- проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка;
- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка;
- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);
- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Нежилого здания;
- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Земельного участка, изменения разрешенного использования Земельного участка, изменения адреса Земельного участка, государственной регистрации сервитутов в отношении Земельного участка, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Земельного участка, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Нежилого здания.

Участник подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог банку Нежилого здания в обеспечение кредита, предоставляемого банком Застройщику на создание Нежилого здания, в котором расположен Объект долевого строительства, в отношении Объекта долевого строительства залог не распространяется.

Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, Участник обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Застройщик направляет требование Участнику по адресу электронной почты, указанному в разделе 12 Договора.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав (далее – «Регистрирующий орган»).

1.5. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства к Участнику одновременно переходит доля в праве собственности на общее имущество в Нежилом здании, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Нежилом здании, включая (при наличии) лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Нежилом здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Нежилого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в Нежилом здании (далее – «Общие зоны»). При этом размер доли в Общих зонах в Нежилом здании определяется пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади Нежилого здания, рассчитываемой без учета площади Общих зон.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц создать Нежилое здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать входящий в его состав Объект долевого строительства Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.2. Основные характеристики Нежилого здания и Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией приведены в Приложении №1 к Договору.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, описанном в Приложении №2 к Договору.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в качестве возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, и составляет в предварительной оценке \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль 00 копеек, в т.ч. НДС.

3.2. Стороны договорились, что денежная сумма, составляющая разницу между возмещаемыми затратами на строительство Объекта долевого строительства (п. 3.1 Договора) с учетом п. 3.3 Договора и суммой фактически возмещаемых затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства является дополнительным вознаграждением Застройщика, в т.ч. НДС.

3.3. Стороны договорились, что Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, проведенных для целей постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения на 1 кв.м.) по сравнению с Общей проектной площадью.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек, в т.ч. НДС.

При этом сумма доплаты Участником денежных средств на возмещение затрат на строительство Нежилого здания, либо сумма возврата Застройщиком денежных средств, определяется исходя из произведения разницы Фактической площади и Общей проектной площади, указанной в Приложении №1 к Договору, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек, в т.ч. НДС.

Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (Одного) квадратного метра, указанная в настоящем пункте Договора, является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора и применяется Сторонами исключительно в целях проведения окончательных взаиморасчетов Сторон, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Стороны согласовали, что при увеличении Фактической площади по отношению к Общей проектной площади на 1 кв.м., Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику с указанием Фактической площади, с приложением копий документов, подтверждающих данные о Фактической площади. Участник обязан исполнить обязательство по оплате суммы, причитающейся Застройщику в связи с увеличением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Общей проектной площадью, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Участником уведомления, указанного в настоящем абзаце.

При уменьшении Фактической площади по отношению к Общей проектной площади на 1 кв.м., Цена Договора считается измененной с момента заключения Сторонами соглашения об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером. Застройщик обязан исполнить обязательства по возврату излишне уплаченной суммы, причитающейся Участнику в связи с

уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Общей проектной площадью, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения Сторонами указанного в настоящем пункте соглашения сторон к Договору.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве в размере Депонируемой суммы на эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8-800-775-86-86.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АНТЕЙ ГРУПП».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль 00 копеек, в т.ч. НДС.

Срок условного депонирования не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направляет Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, электронный образец Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала Договора, прошедшего государственную регистрацию с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт государственной регистрации Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

3.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора (п. 3.1 Договора) в течение 1 (Одного) дня с даты подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива (далее – аккредитив), открытого в Банке на следующих условиях:

Платательщик по аккредитиву - Участник;

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – АО «Банк ДОМ.РФ».

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 60 (Шестьдесят) дней.

- Расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

- Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

Заккрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива;

- по истечении срока действия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник поручает Застройщику предоставить в Банк скан-копию Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

3.4.2. После предоставления документов, указанных в п. 3.4.1 Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий,

установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником и Эскроу-агентом.

3.5. Участник предоставляет Застройщику документы об оплате цены Договора не позднее рабочего дня, следующего за днем совершения соответствующего платежа.

3.6. Участник не вправе осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до ввода объекта в эксплуатацию. Участник не вправе осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу до даты государственной регистрации Договора. В случае нарушений условий настоящего пункта Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, а также суммы других убытков, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

3.7. Оплата Цены Договора производится Участником в течение 3 (Трех) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

3.8. Помимо уплаты Цены Договора Участник несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора в размере, установленном налоговым законодательством РФ.

3.9. Стороны пришли к соглашению, что исполнение обязанности Участника по уплате Цены Договора может быть возложено Участником на любое третье лицо и может производиться таким третьим лицом - физическим лицом, с персонального банковского счета такого лица, или юридическим лицом, с банковского счета такого юридического лица. При этом оплата должна производиться только в рублях, и в назначении платежа должна в обязательном порядке содержаться ссылка на Договор и лицо, за которое осуществляется оплата.

Застройщик обязан принять исполнение по Договору, предложенное за Участника третьим лицом, без каких-либо дополнительных уведомлений со стороны Участника.

Стороны настоящим признают и соглашаются с тем, что из условий и существа обязательства Участника по Договору не вытекает обязанность Участника исполнить обязательство лично.

При оплате Цены Договора и/или любого иного платежа по Договору третьим лицом согласно условиям настоящего пункта Договора, соответствующие обязательства Участника по оплате будут являться исполненными надлежащим образом.

Положения настоящего пункта Договора не освобождают Участника от обязанности по своевременному исполнению денежных обязательств перед Застройщиком, и Участник остается лично ответственным за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств вне зависимости от того, возложил он или нет соответствующие обязанности по оплате на иное лицо.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Нежилое здание в предусмотренный Договором срок.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

4.1.3. Использовать уплачиваемые Участником по Договору денежные средства в счет возмещения затрат на строительство на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

4.1.4. Нести все расходы, связанные с подготовкой и оформлением документов о проведении обмеров Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

4.1.5. В срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты подписания Договора передать комплект документов Застройщика для государственной регистрации Договора в Регистрирующий орган, при условии исполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 5 1.4. Договора. Стороны устно договариваются о способе государственной регистрации Договора, в том числе с помощью сервисов электронной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

4.1.6. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления установленного в п. 6.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

4.1.7. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения, устанавливающего Фактическую площадь Объекта долевого строительства и окончательный размер Цены Договора в случае, предусмотренном п. 3.3. Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в разделе 12 Договора.

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

4.1.8.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.1.8.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные Договору.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 6.1. Договора, составить односторонний документ о передаче Объекта долевого строительства в случае наступления любого из следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам акта приема-передачи или двухстороннего акта между Участником и Застройщиком, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона №214-ФЗ, в предусмотренный Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного документа.

4.2.2. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 450 ГК РФ Застройщик вправе потребовать расторжения Договора по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством РФ или Договором.

4.2.3. Самостоятельно определять орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством РФ производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства.

4.2.4. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

4.2.5. Без согласования с Участником изменять способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства любым физическим или юридическим лицам.

4.2.7. Без согласования с Участником изменять сроки завершения строительства Нежилого здания без изменения сроков передачи Объекта долевого строительства.

4.2.8. Самостоятельно определять способ государственной регистрации Договора, в том числе использовать сервисы электронной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

### 5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора.

5.1.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому по форме, предложенной Застройщиком, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренные разделом 6 Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.6. Договора.

5.1.3. В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора и/или соответствующей ее части предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие исполнение указанных обязательств, по адресу электронной почты Застройщика, указанной в разделе 12 Договора.

5.1.4. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, подготовить документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, при необходимости нотариально удостоверенную доверенность, предоставляющую третьему лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора, а также нотариально удостоверенное согласие на подписание Договора и нотариально удостоверенное свидетельство о заключении брака и/или нотариально удостоверенный брачный договор - в случае если Участник состоит в браке на момент подписания Договора, или предоставить нотариально удостоверенное заявление, о том что Участник на момент подписания Договора в браке не состоит - в случае если Участник не состоит в браке; а также осуществить передачу в Регистрирующий орган комплекта документов Участника, необходимого для государственной регистрации Договора.

5.1.5. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей проектной площади в сторону уменьшения, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

5.1.6. До момента подписания акта приема-передачи, а также до регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник обязуется:

5.1.6.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства, не заключать какие-либо договоры и соглашения с третьими лицами, направленные на переустройство и перепланировку Объекта долевого строительства;

5.1.6.2. не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта долевого строительства, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.6.3. не проводить в Объекте долевого строительства и в Нежилом здании работы, которые затрагивают его фасад и Общие зоны (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установка снаружи Нежилого здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Нежилого здания, замена входной двери Объекта долевого строительства).

5.1.7. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Регистрирующем органе) и другие расходы. Оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника, могут быть предусмотрены отдельным договором.

5.1.8. Предоставить в Регистрирующий орган все необходимые со стороны Участника документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Регистрирующего органа, в случае если в целях государственной регистрации Договора и/или дополнительного соглашения к Договору Регистрирующим органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация.

5.1.9. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и Общих зон Нежилого здания, пропорционально доле Участника, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи и/или даты составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, в том числе, осуществить авансом за 4 (Четыре) месяца вперед оплату указанных выше расходов. Указанные расходы Участник уплачивает путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Нежилым зданием. В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником по акту приема-передачи и/или с даты составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, оплату услуг, указанных в настоящем пункте Договора, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, пропорционально приобретенной доле в Нежилом здании.

5.1.10. В случаях, когда в соответствии с Договором, законодательством РФ, вступившим в законную силу судебным решением, у Застройщика возникает обязательство вернуть Участнику полученные от Участника по Договору денежные средства (или их часть) в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, Участник обязуется оплатить Застройщику в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего письменного требования суммы понесенных или предстоящих расходов Застройщика, связанных с осуществлением такого возврата в том числе, но не ограничиваясь:

- банковские расходы, в т.ч. суммы банковских комиссий за перевод суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику, с банковского счета Застройщика на банковский счет Участника или иной указанный им банковский счет;

- нотариальные расходы, в т.ч. суммы тарифов (за совершение нотариального действия и за правовую и техническую работу) за передачу в депозит нотариуса суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику;

- прочие расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязанности по возврату денежных средств Участнику.

5.11. Сообщить Застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, обслуживающего банка и реквизитах банковского счета, указанных в разделе 12 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня таких изменений. В случае, если Участник не уведомил Застройщика об изменении адреса, указанного Участником в разделе 12 Договора, все письма-уведомления Застройщика, направленные на адрес Участника, указанный в разделе 12 Договора, считаются направленными по надлежащему адресу.

5.12. Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до подписания Договора он получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащие предоставлению в соответствии с требованиями Закона №214-ФЗ.

5.13. Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству Нежилого здания) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство Нежилого здания, в период с начала строительства и до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, запрещается. Участник обязуется не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе до подписания акта приема-передачи. Разрешение о нахождении Участника может быть письменно выдано Застройщиком Участнику в случае крайней необходимости, при этом Участник может находиться на территории строительства при условии ознакомления с правилами техники безопасности и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика.

5.14. Участник обязан осуществлять оплату Цены Договора и/или ее части на эскроу-счет строго в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора. Внесение иных денежных средств, предусмотренных Договором, осуществляется строго по банковским реквизитам Застройщика, указанным в разделе 12 Договора, если иное не предусмотрено соответствующим письменным требованием Застройщика.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

5.2.1.2. если Объект долевого строительства построен с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не более 90 (Девяносто) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий требование Участника считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных денежных средств на основании ст. 9 Закона №214-ФЗ после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

5.4. Участник имеет право уступить свои права по Договору третьему лицу (в том числе другому участнику) с принятием последним всех условий и обязательств по Договору и дополнительным соглашениям к нему после выполнения обязательств по оплате Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, исключительно при условии письменного согласия Застройщика, выраженного в форме отдельного документа с проставлением подписи уполномоченного лица и печати Застройщика. При этом Участник самостоятельно и за свой счет выполняет действия, направленные на регистрацию соответствующего Договора/ соглашения об уступке и передаче прав и обязанностей в Регистрирующем органе в установленном порядке.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

Участник обязуется одновременно с уступкой своих прав по настоящему Договору третьему лицу уступить такому лицу свои права и обязанности по договору на управление гостиничным комплексом в форме договора аренды, заключенному с Застройщиком в соответствии с условиями п. 5.6 Договора. При неисполнении вышеуказанного обязательства уступка прав по Договору не допускается.

5.5. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные п. 1 ст. 317.1 ГК РФ за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;
- на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

5.6. Участник проинформирован Застройщиком о том, что к управлению гостиничным комплексом привлекается Отельный оператор, который организывает работу для оказания высококачественных гостиничных услуг. Участник соглашается с подбором на усмотрение Застройщика Отельного оператора, для управления гостиничным комплексом. Участник одновременно с заключением настоящего договора долевого участия также заключает договор на управление гостиничным комплексом в форме договора аренды с Застройщиком, который предусматривает использование и эксплуатацию передаваемых в рамках ДДУ объектов недвижимости в гостиничном комплексе.

## **6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее 31 декабря 2030 г.

6.2. Передача Объекта долевого строительства производится путем подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.3. Участник обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.6. Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, а также в указанный срок явиться (обеспечить явку своего уполномоченного представителя) по адресу, указанному в уведомлении Застройщика, для подписания акта приема-передачи, составленного по форме Застройщика, но в любом случае не позднее, чем по истечении 30 (Тридцати) дней с даты отправления Застройщиком сообщения, предусмотренного п. 4.1.6. Договора.

6.4. Обязанность по внесению платы за услуги и работы по управлению Нежилым зданием, по содержанию и текущему ремонту общего имущества Нежилого здания и за коммунальные услуги возникает у Участника с даты подписания акта приема-передачи, а в случае, предусмотренном п. 4.2.1. Договора, с даты составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

6.6. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но не явился для подписания акта приема-передачи в установленный Договором срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в Договоре.

6.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или в случае неисполнения Участником обязанности по подписанию акта приема-передачи – с даты составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.8. Обязательства Участника по оплате Цены Договора и его приемке от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 3 Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных Договором.

6.9. В случае, если строительство Нежилого здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения срока ввода Нежилого здания в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации, обязан

направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к Договору.

6.10. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но в любом случае не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объекта долевого строительства.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность согласно законодательству РФ.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.4., п. 5.1.5. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости этих работ в течение 1 (Одного) месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.10. Договора, Участник обязан оплатить Застройщику штраф в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от Цены Договора.

7.5. С учетом рисков Застройщика, и в обеспечение интересов других участников долевого строительства, Стороны признают суммы штрафов в соответствии с условиями Договора соразмерными и подлежащими выплате Участником в пользу Застройщика по первому требованию. Требование о выплате штрафа в одностороннем внесудебном порядке формируется и направляется Застройщиком Участнику по адресу, указанному в Договоре, и подлежит исполнению Участником в срок, указанный в требовании, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в Договоре или указанным в требовании. Уплата штрафа не освобождает Участника от надлежащего исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей по Договору, в соответствии с ч. 4 и 5 ст. 5 Закона №214-ФЗ.

7.6. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного Договором, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

7.7. В случае нарушения сроков перечисления собственных или заемных денежных средств в соответствии с разделом 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

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

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Двух) месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по указанному в настоящем пункте основанию Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные

Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора, зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

7.9. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.14. Договора, Участник по письменному требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 6 (Шесть) процентов от суммы денежных средств, внесенной Участником по ненадлежащим банковским реквизитам Застройщика, за каждый факт нарушения обязательства. Уплата штрафа, предусмотренного настоящим пунктом Договора, не освобождает Участника от надлежащего исполнения своих обязательств в соответствии с п. 5.1.14. Договора.

7.10. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

7.11. Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору и соответствует предусмотренным законом требованиям.

7.12. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иное не предусмотрено Договором. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.13. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения имущественных потерь в соответствии со ст. 406.1 ГК РФ в размере 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику имущественные потери до момента расторжения настоящего Договора.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим на момент прохождения экспертизы проектной документации Нежилого здания законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством Нежилого здания, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНиП, является разрешение на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

8.2. Застройщик вместе с Объектом долевого строительства обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;
- о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения Участником требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.5. Участник вправе предъявить Застройщику требование о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не является следствием неправильной эксплуатации Объекта долевого строительства.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Стороны подтверждают, что, в связи с использованием Сторонами, для расчетов по Договору эскроу-счета, открытого в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона №214-ФЗ, правила о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со ст. 12.1 Закона №214-ФЗ о залоге в порядке, установленном ст. 13-15 Закона №214-ФЗ (передача в залог Участнику Нежилого здания, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды), не применяются.

Исполнение обязательств Застройщика по Договору (возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ и (или) Договором; уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (пени) 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) обеспечивается залогом в порядке, установленном ст. 13 - 15 Закона №214-ФЗ.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Нежилого здания, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 10.1. Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента наступления указанных в п. 10.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика в сети «Интернет».

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

10.3. Если обстоятельства, указанные в п. 10.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

10.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания акта приема-передачи.

11.2. Все споры и разногласия, могущие возникнуть между Сторонами по Договору или в связи с ним, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ в Адлерском районном Суде г. Сочи Краснодарского края. При этом Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования споров. Срок для ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты получения претензии. В случае получения отказа в удовлетворении претензии, а равно неполучения ответа в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты истечения срока для ответа на претензию, соответствующая Сторона имеет право на обращение в суд в соответствии с процессуальным законодательством РФ. Данное соглашение является соглашением о договорной подсудности. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения Сторон об изменении договорной подсудности.

11.3. Если иное прямо не предусмотрено Договором или законодательством РФ переписка между Сторонами осуществляется по почтовым адресам, указанным в разделе 12 Договора. Стороны согласовали, что вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, в том числе, но не исключительно, уведомления об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора, направляются только по адресам, указанным в разделе 12 Договора, курьером или почтой, в т.ч. экспресс почтой, с обязательной фиксацией даты вручения (с уведомлением о вручении). Указанная корреспонденция будет считаться направленной надлежащим образом, если она отправлена письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае отсутствия уведомляемой стороны по адресу уведомления, указанному в Договоре (в том числе при наличии на почтовом отправлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Стороны, направившей уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение другой стороне, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

11.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

(а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства РФ и/или информация стала общедоступной;

(б) своим аффилированным лицам;

(в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с приобретением Объекта долевого строительства;

(г) банку или иному финансовому учреждению;

(д) любым уполномоченным органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;

(е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;

(ж) применительно к Застройщику – имеющимся или потенциальным кредиторам и инвесторам.

При нарушении указанных обязательств нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки.

11.6. Подписание Сторонами Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и выгодными для Сторон, не являются кабальными условиями и/или злоупотреблением прав, не нарушают каких-либо интересов и прав Сторон.

11.7. Участник подтверждает, что не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его подписания, что у него отсутствуют обстоятельства, вынужденные его заключить Договор на крайне невыгодных для участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых обстоятельств и Договор не является для Участника кабальной сделкой. Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании.

Путем подписания Договора Участник дает согласие Застройщику в целях исполнения Сторонами Договора, в том числе в случае реализации Застройщиком своего права на уступку прав (требований) по Договору или реализации Застройщиком иных прав, вытекающих из Договора, на обработку (т.е. осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных), а так же раскрытие третьим лицам персональных данных Участника, включающих: имя, отчество, фамилию, пол, гражданство, дату рождения, место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства, адрес регистрации по месту пребывания, адрес фактического проживания, адрес получения корреспонденции или иных документов, связанных с исполнением Договора, адрес электронной почты, номер контактного телефона, СНИЛС, ИНН, а так же иную информацию, относящуюся к Участнику и связанную с заключением и исполнением им Договора. Указанное в настоящем пункте Договора согласие действует со дня подписания Участником Договора до дня отзыва Участником согласия в письменной форме.

11.8. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания Договора.

11.9. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

11.10. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на, то представителями Сторон.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.12. К Договору прилагаются и являются неотъемлемой частью:

11.12.1. Приложение №1 – Основные характеристики нежилого здания и объекта долевого строительства.

11.12.2. Приложение №2 – Описание передаваемого Объекта долевого строительства.

## **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный Застройщик «АНТЕЙ ГРУПП»

Место нахождения: 354008, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Виноградная, д. 4

ОГРН: 1122366010910

ИНН/КПП: 2320203564 / 232001001

Банковские реквизиты:

Наименование банка: АО «Банк ДОМ.РФ»

расчетный счет: 40702810100650010065

корреспондентский счет: 30101810345250000266

БИК: 044525266

email: utn\_info@mail.ru

Участник:

Гр. РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи:  
\_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:  
\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

Наименование банка: \_\_\_\_\_

расчетный счет: \_\_\_\_\_

корреспондентский счет: \_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_

email: \_\_\_\_\_

тел.: \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик  
ООО «СЗ «АНТЕЙ ГРУПП»

Участник  
Гр. РФ \_\_\_\_\_

Генеральный директор управляющей  
организации - ООО «ГРАВИОН-ТЕХ»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/Тайгибов Т.Т./

М.П.

**Основные характеристики нежилого здания  
и объекта долевого строительства**

1.1. Основные характеристики Нежилого здания (Здание 2)

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Здание
Назначение	Нежилое
Этажность	10 этажей, в том числе 3 подземных
Общая площадь	85500,7 кв.м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Сейсмостойкость	8 баллов
Класс энергоэффективности	Не нормируется

1.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Условный номер* (условный номер по проектной декларации)	
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Номер
Общая проектная площадь, с учетом площади балкона/лоджии, кв.м.	
Этаж расположения	
Подъезд/корпус/секция	
Комната, кв.м.	
Холл, кв.м.	
С/у, кв.м.	
Балкон/лоджия, кв.м.	

\* Окончательный номер будет присвоен Объекту долевого строительства после проведения обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

1.3. План Объекта долевого строительства:

Условный номер (условный номер по проектной декларации) - \_\_\_\_

1.4. Место расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане \_\_\_\_ этажа:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик  
ООО «СЗ «Антей Групп»

Участник  
Гр. РФ \_\_\_\_\_

Генеральный директор управляющей  
организации - ООО «ГРАВИОН-ТЕХ»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /Тайгибов Т.Т./

М.П.

### Описание передаваемого Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства передается Участнику с выполненной чистовой отделкой, включающей в себя:

Санитарный узел	
1.1	Гидроизоляция пола
1.2	Стяжка пола
1.3	Керамогранитная плитка на полу
1.4	Керамическая плитка на стенах
1.5	Чистовая отделка на потолках с покраской
1.6	Сантехкороба ГКЛ
1.7	Разводка ВК
1.8	Инсталляция для унитазов
1.9	Закладные под душевой трап
1.10	Закладные под душевую систему
1.11	Раковина
1.12	Сантехника
1.13	Электрическая разводка
1.14	Выключатели, розетки, освещение
1.15	Дверь в санитарный узел
Помещения номера	
2.1	Стяжка пола
2.2	Покрытие пола - ковролин
2.3	Устройство откосов
2.4	Чистовая отделка на стенах и потолках с покраской
2.5	Скрытые потолочные люки в с/у и коридоре
2.6	Разводку воздуховодов
2.7	Установку щелевых решеток, диффузоров
2.8	Внутренние блоки фанкойла
2.9	Разводка фанкойла
2.10	Электрическая разводка
2.11	Выключатели, розетки, освещение
2.12	Умный дом (блоки управления, контроллеры, датчики)
2.13	Входная дверь с глазком
2.14	Межкомнатные двери
2.15	Движимая мебель и оборудование по стандарту отельного оператора
2.16	Ниши под скрытые карнизы

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта долевого строительства 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, естественного износа Объекта долевого строительства; нарушения при эксплуатации требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении обычного температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для деятельности не

связанной с проживанием; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик  
ООО «СЗ «Антей Групп»

Участник  
Гр. РФ \_\_\_\_\_

Генеральный директор управляющей  
организации - ООО «ГРАВИОН-ТЕХ»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/Тайгибов Т.Т./

М.П.