ДОГОВОР № __/__
долевого участия в строительстве гостиничного комплекса

Краснодарский край,
Городской округ город - курорт Сочи «__» _____ 2025 года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Солнечный луч» (сокращенное наименование АО «СЗ «Солнечный луч»), зарегистрированное на территории Российской Федерации за основным государственным регистрационным номером 1022302715082, имеющим юридический адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г.Сочи, ул. Демократическая дом 18, в лице генерального директора Никитиной Ольги Александровны, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин РФ _, _ года рождения, место рождения: _, пол: _, паспорт _, выданный _ _года, код подразделения: _, зарегистрированный по адресу: _, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве гостиничного комплекса, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1. **Договор** – настоящий договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем, и зарегистрированные в установленном законом порядке.

1.2**.** **Застройщик** – Акционерное общество «Специализированный застройщик «Солнечный луч» (сокращенное наименование АО «СЗ «Солнечный луч») - юридическое лицо, имеющее на праве долгосрочной аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке Здания на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства –** физическое (юридическое) лицо, выступающее стороной по настоящему договору, вносящее Застройщику собственные и/или кредитные и иные денежные средства для строительства Здания на условиях настоящего договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором.

Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на земельный участок переданы в залог АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору об Ипотеке № 1627/191-25 от 30 сентября 2025, в обеспечение возврата кредита, предоставленного АО «Банк ДОМ.РФ» Застройщику на строительство (создание) объекта.

1.4. **Земельный участок –** земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402030:366, общей площадью 28 480 кв.м., принадлежащий АО «СЗ «Солнечный луч» на праве долгосрочной аренды по договору от 11.03.2009 № 4900005088, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- Туристическое обслуживание (код 5.2.1.), по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Демократическая, дом 18.

Земельный участок не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации)».

Вышеуказанный земельный участок обременен залогом в пользу Банка АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору об Ипотеке № 1627/191-25 от 30 сентября 2025 года.

1.5. **Здание – Гостиничный комплекс «Солнечный луч», расположенный по строительному адресу: Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, Адлерский район, улица Демократическая (далее – Гостиничный комплекс)** со следующими характеристиками:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Гостиничный комплекс
Назначение объекта	нежилое
Количество этажей	9
Общая площадь, кв.м.	100 360 кв.м
Сейсмостойкость	8 баллов

1.6. **Объект долевого строительства** *(далее – Объект или Объект долевого строительства)* — нежилое помещение (номер, гостиничный номер, иное нежилое помещение), предназначенное для временного проживания, или иного использования, подлежащее эксплуатации исключительно в качестве гостиничного номера соответствующей категории либо нежилого помещения по виду разрешенного использования, допускаемое к эксплуатации в составе гостиничного комплекса, расположенное в гостиничном комплексе, имеющее проектные характеристики, указанные в п.3.1. Договора и Приложении № 1, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

1.7. **Разрешение на строительство** - документ, который дает Застройщику право осуществлять строительство Гостиничного комплекса. Разрешение на строительство выдано Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 14.02.2025 № 23-49-8566-2025.

1.8. **Проектная площадь** – сумма площадей всех частей помещения Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией.

1.9. **Фактическая площадь –** сумма площадей всех частей помещения Объекта долевого строительства, включая площадь летних помещений, определенная по результатам обмеров Объекта долевого строительства, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ или технической инвентаризации до осуществления Застройщиком отделочных работ в Объекте долевого строительства.

1.10. **Цена Договора –** сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства.

1.11. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства –** документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве - подтверждающий одностороннюю передачу.

1.12. **Договор счета эскроу** – трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый по форме Банка.

1.13. **Банк** – банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, в котором Депонент открывает Счет для осуществления оплаты по Договору.

1.14. **Бенефициар** – юридическое лицо — Застройщик, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и получившее в соответствии с Законом о долевом строительстве Разрешение на строительство Гостиничного комплекса, за исключением объектов производственного назначения, являющееся стороной настоящего Договора.

1.15. **Депонент** – лицо, заключившее с Бенефициаром Договор участия в долевом строительстве с целью приобретения прав на Объект долевого строительства, владелец Счета.

1.16. **Счет** – счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в

целях их последующей передачи Бенефициару в оплату Депонентом объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

1.17. **Кредитный договор** – сделка по получению кредита на строительство (создание) Гостиничного комплекса, в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и кредитором (Банком), которые могут быть использованы только на цели, указанные в Законе о долевом строительстве.

1.18. **Проектная декларация** - документ опубликованный и размещенный в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) Застройщика, и включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, а также иную информацию в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Гостиничного комплекса, размещена на официальном сайте Застройщика http://Mandaringarden.ru в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

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

1.20. **Сопутствующие договоры** - совокупность сделок (соглашений), совершение которых в будущем сторонами признано обязательным при заключении настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Сопутствующими договорами являются:

- Договор аренды будущего объекта недвижимости (номера) – заключается одновременно с настоящим Договором об участии в долевом строительстве;
- Агентский договор на заключение договоров от имени принципала (Приложение № 3- заключается одновременно с настоящим Договором об участии в долевом строительстве;
- Договор на оказание услуг по техническому обслуживанию нежилых помещений и мест общего пользования (МОП) – заключается после ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в течение 7 рабочих дней после передачи Дбъекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства или составления одностороннего Акта о приеме-передаче или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;
- Дополнительное соглашение к договору аренды будущего объекта недвижимости (номера), уточняющее фактические характеристики объекта – заключается в течение 7 рабочих дней после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

Данный перечень Сопутствующих договоров не является исчерпывающим.

Условие по обязательному заключению Сопутствующих договоров сторонами признано существенным условием настоящего Договора участия в долевом строительстве и его нарушение влечет последствия, предусмотренные положениями ст. 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации (отказ от Договора по инициативе Участника).

Заключение Сопутствующих договоров обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по использованию Объекта долевого строительства по его целевому назначению в качестве объекта гостиничных услуг.

Сопутствующие договоры взаимно акцептованы Сторонами, предварительно парафированы и подлежат заключению в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

1.21. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент)** по настоящему Договору:

- наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ»
- место нахождения Банка: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
- почтовый адрес: 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 90а
- ИНН 7725038124 ОГРН 1037739527077 КПП 770401001
- корреспондентский счет 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по ЦФО
- БИК 044525266
- тел. 8 800 775 86 86
- эл. почта escrow@domrf.ru

1.22. **Гостиничный оператор** – компания, выполняющая функции управления Гостиничным комплексом, имеющая коммерческий опыт в сфере оказания гостиничных услуг, обеспечивающая эксплуатацию Объекта долевого строительства в качестве объекта гостиничных услуг на основании соответствующего договора, заключенного с Застройщиком или договоров, заключенных с Застройщиком и Участником долевого строительства.

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 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее по тексту - Орган регистрации прав)

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом строительстве Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в ч. 2 ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3.2. Разрешения на строительство от 14.02.2025 № 23-49-8566-2025, выданного Администрацией города Сочи.

2.3.3. Принадлежащего АО «СЗ «Солнечный луч» на праве долгосрочной аренды по договору от 11.03.2009 № 4900005088 Земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402030:366, общей площадью 28 480 кв.м.

2.3.4. Проектной декларации, опубликованной и размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

2.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанными в настоящем Договоре, и признает обязательным при заключении настоящего Договора заключение Сопутствующих договоров, в том числе договоров, предусмотренных п. 1.20. настоящего Договора в указанные сроки и в указанном порядке.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона права аренды Земельного участка и строящегося на этом участке Гостиничного комплекса, на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом строительстве в пользу Участника долевого строительства, не устанавливается.

Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с Земельным участком, в том числе заключать договоры купли-продажи, аренды, субаренды, сервитута, залога (ипотеки), образование (раздел, объединение, перераспределение и выдел) Земельного участка, заключать иные соглашения и т.д., а также совершать иные, не запрещенные законом действия, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Гостиничного комплекса.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на совершение юридически значимых действий, указанных в настоящем пункте Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Гостиничный комплекс, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Гостиничного комплекса передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

Таблица № 1 Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Условный номер по проектной декларации	

3.	Проектная площадь Объекта	
4.	Этаж	
5.	Назначение Объекта долевого строительство	Нежилое помещение для коммерческого использования (гостиничный номер)
6.	Проектный адрес	Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Демократическая, 18
7.	Категория номера (помещения)	

* Проектная общая приведенная площадь Объекта, указанная в настоящем пункте таблицы **(далее – «Таблица»)**, является ориентировочной. Окончательная общая приведенная площадь Объекта, включая площади холодных/летних помещений, будет определена Сторонами после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в Акте приема-передачи Объекта. Проектный номер Объекта, указанный в Таблице, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой и оснащением предметами и оборудованием, соответствующим классификации Гостиничного комплекса уровня 5 звезд и требованиям гостиничного оператора в соответствии с Приложением №2.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Гостиничного комплекса определяется в Приложении № 1 к Договору.

3.2. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию – **1 квартал 2030 года** включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте http://Mandaringarden.ru .

3.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что лично ознакомлен до заключения настоящего Договора с полным содержанием Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Гостиничного комплекса и изменениями к ней. Участником долевого строительства получена от Застройщика иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную и разрешительную документацию, Проектную декларацию Гостиничного комплекса.

3.6. Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.7. Стороны отдельно согласовали, что в течении срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем

разделения, объединения и преобразования Земельного участка либо путем выделения части указанного земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участков, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды, заключить сервитут, субаренду. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении Земельного участка, и на обременение ипотекой существующего Земельного участка и вновь образованных земельных участков без заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка (права аренды Земельного участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды земельных участков), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, сервитут, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

3.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформление его в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере **00 000 000 (миллионов тысяч) рублей 00 копеек**, из расчета 000 000 (_ тысяч) рублей 00 копеек, за один квадратный метр проектной площади Объекта, указанной в Таблице № 1. В указанную сумму входит в том числе отделка и оснащение Объекта предметами и оборудованием, соответствующее классификации Гостиничного комплекса уровня 5 звезд и требованиям Гостиничного оператора.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы связанные с арендой земельных участков, благоустройство территории, прилегающей к Гостиничному комплексу, уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренных кредитным договором иных платежей, в том числе связанных с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Гостиничного комплекса, другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Объекта долевого строительства и привлечением участников долевого строительства).

4.2. Оплата цены Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» (*по тексту – Банк, Эскроу-агент*) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (*по тексту – Депонента*) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (*по тексту – Бенефициару*) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу -агентом, с учетом следующего:

Эскроу - агент: АО «Банк ДОМ.РФ».

Срок (сроки) внесения денежных средств на счет эскроу:

- сумма в размере **0 000 000 (миллионов тысяч) рублей 00 копеек**, вносится Участником долевого строительства в течении 10 дней с момента регистрации Договора в Органе регистрации прав,

путем открытия аккредитива в Банке;

- сумма в размере **00 000 000 (миллионов тысячи) рублей 00 копеек**, вносится Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых ___.(для ипотек)

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Солнечный луч» (сокращенное наименование АО «СЗ «Солнечный луч»).

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): **00 000 000 (миллионов тысячи) рублей 00 копеек**

Срок условного депонирования 6 (шесть) месяцев с даты ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

4.3. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником долевого строительства своих обязательств признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу.

4.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов, согласно настоящему Договору, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору № __/__ участия в долевом строительстве от __ ___ 202_ г., за нежилое помещение № __».

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

С целью подтверждения регистрации настоящего договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Банк, экземпляр настоящего Договора, подписанный УКЭП в электронном виде, в ЕГРН о государственной регистрации Настоящего договора в электронной форме, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Органа регистрации прав.

4.6. В случае отказа уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п. 5.2 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о долевом строительстве.

4.7. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической общей площади Объекта относительно Проектной общей площади Объекта, которая не может превышать пяти процентов.

Стороны согласовали, что в случае, если на основании обмеров, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ или технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства менее, чем на 5 (пять процентов) %, то Стороны взаиморасчеты в связи с изменением в данном случае площади Объекта по настоящему Договору не производят, а Цена договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора не подлежит изменению.

Стороны согласовали, что в случае, если на основании обмеров, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ или технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять процентов) %, то Цена договора признается измененной, в связи с изменением общей площади Объекта долевого строительства и определяется в следующем порядке:

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта, указанной в п.3.1. настоящего Договора, не связанной с внутренней отделкой и перепланировкой, более чем на 5 (пять процентов) %, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику только за дополнительную площадь, превышающую 5-процентный порог допустимого отклонения, по цене, предусмотренной в п.4.1. настоящего Договора. Размер суммы, определяется путем перемножения стоимости одного квадратного метра на величину площади, превышающую более 5

(пяти процентов) %, в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта, указанной в п.3.1. настоящего Договора, не связанного с внутренней отделкой и перепланировкой, более чем на 5 (пять процентов) %, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств - исключительно за площадь, превышающую 5-процентный порог допустимого отклонения, по цене, предусмотренной в п.4.1. настоящего Договора. Размер суммы, определяется путем перемножения стоимости одного квадратного метра на величину площади, превышающую более 5 (пять процентов) %, в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты подачи соответствующего уведомления.

4.8. В случае если по окончании строительства Гостиничного комплекса в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение **12 (двенадцати) месяцев** с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, но не позднее 31.03.2031.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

5.3. Риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства считается перешедшим на Участника долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи.

5.4. К Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий *(по тексту – Инструкция по эксплуатации).*

5.5. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, а также продублировано с использованием электронной (e-mail) связи, а также через доступные разрешенные мессенджеры.

При изменении адреса Участника долевого строительства, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 5.3 настоящего Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Гостиничного комплекса и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

5.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные

претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий настоящего договора, от обязательных требований технических и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

5.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в разделе 7 настоящего договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 8.5. настоящего договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления существенных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования по назначению) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

5.10. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 8.2. настоящего договора, подписании Сопутствующих договоров, до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п. 2 ст. 12 Закона о долевом строительстве, и ст. 359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате Цены договора, уплате неустойки, подписанию Сопутствующих договоров, не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

Настоящий пункт договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора, предусмотренное настоящим договором.

5.11. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Места общего пользования в Гостиничном комплексе (лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование).

Доля в праве собственности на Места общего пользования не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5.12. Встроенные помещения общественного назначения (за исключением, помещений в данном здании, не являющихся частями нежилых помещений и предназначенных для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и

иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения) не входят в состав общего имущества Здания и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

5.13. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию является подтверждением соответствия Гостиничного комплекса и Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандартов, иным обязательным требованиям, условиям Договора, а также подтверждает отсутствие при создании Гостиничного комплекса и Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

5.14. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Объекта к передаче.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, а также, оплат установленных пеней и штрафов в соответствии с условиями настоящего Договора при их наличии. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

5.15. 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). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Объекта долевого строительства и как следствие не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, отказ от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства под предлогом необоснованных претензий к качеству Объекта долевого строительства и/или под предлогом недостатков, не делающих Объект долевого строительства непригодным для эксплуатации по назначению, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Объекта долевого строительства, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Объекта;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства за рамками рабочего режима;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию.

5.16. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим использованию по назначению Объекта долевого строительства, принимаются только на стадии приемки Объекта долевого строительства и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста-эксперта, отвечающего требованиям, предусмотренным Стандартом и др.).

5.17. Срок рассмотрения претензии 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

5.18. В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение Застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником Объекта долевого строительства в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их Застройщиком;

- участие Застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста-эксперта относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

5.19. Участие Застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник объекта своевременно, не менее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста-эксперта относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту - Исследований);

- Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии со Стандартом организации (в случае, если он используется).

5.20. Для выявления и оценки выявленных отклонений от норм стандарта организации (в случае его использования) необходимо привлекать специалиста-эксперта, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист-эксперт должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом-экспертом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

5.21. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 30-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Обязанности Застройщика:

6.1.1 Выполнить все работы по созданию Гостиничного комплекса и вводу его в эксплуатацию.

6.1.2 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в соответствии с техническими характеристиками и описанием Объекта долевого строительства, согласно Приложению №1 к настоящему договору. В случае если строительство (создание) Гостиничного комплекса не может быть завершено в установленный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить

Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложить изменить срок передачи Объекта долевого строительства. Порядок заключения дополнительного соглашения либо отказа от его подписания регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.3 Письменно, не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, а также продублировано с использованием электронной (e-mail) связи, а также через доступные разрешенные мессенджеры, либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором.

6.1.4 Устранить существенные недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в ходе его строительства и при приемки-передаче его Участнику долевого строительства.

6.1.5 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа, предусмотренного Законом о долевом строительстве.

6.2. Права Застройщика:

6.2.1. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, в том числе материалов отделки, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений в Гостиничном комплексе.

6.2.2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.3. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке в случаях и порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в формировании пакета документов и подаче его на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

6.2.5. Застройщик вправе досрочно завершить строительство Гостиничного комплекса, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц до даты досрочной передачи.

6.3. Обязанности Участника долевого строительства:

6.3.1. Оплатить Цену договора, в порядке, установленном настоящим договором.

6.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства, приступить к его принятию по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

6.3.3. Заключить Сопутствующие договоры в нижеследующие сроки:

- Договор аренды будущего объекта недвижимости (номера) – заключается одновременно с настоящим договором об участии в долевом строительстве;
- Агентский договор на заключение договоров от имени принципала (Приложение № 3- заключается одновременно с настоящим договором об участии в долевом строительстве;
- Договор на оказание услуг по техническому обслуживанию нежилых помещений и мест общего пользования (МОП) – заключается после ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в течение 7 рабочих дней после передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства или составления одностороннего акта о приеме-передаче или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;
- Дополнительное соглашение к договору аренды будущего объекта недвижимости (номера), уточняющее фактические характеристики объекта – заключается в течение 7 рабочих дней после

регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

Данный перечень Сопутствующих договоров не является исчерпывающим и может быть расширен, в целях надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по использованию объекта долевого строительства по его целевому назначению в качестве объекта гостиничных услуг.

6.3.4. Участник долевого строительства обязуется нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора и за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также расходы, указанные в п. 6.3.6. настоящего Договора. Указанные в настоящем пункте и в пункте 6.3.6. настоящего договора расходы не входят в Цену договора, и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

6.3.5. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. После получения документа, подтверждающего право собственности, предоставить его копию Застройщику в течение 5 календарных дней.

6.3.6. Участник долевого строительства с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по оплате Сопутствующих договоров и договоров, которые будут заключены на основании сопутствующих договоров в интересах участника долевого строительства для передачи Объекта в управление гостиничному оператору и эксплуатации Объекта в составе Гостиничного комплекса соответствующей категории.

6.3.7. Участник долевого строительства уведомлен, что Гостиничный комплекс расположен на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве долгосрочной аренды по договору от 11.03.2009 г. №4900005088. С возникновением права собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает право аренды на долю земельного участка, рассчитанную как соотношение общей площади Объекта долевого строительства в Гостиничном комплексе к общей площади земельного участка.

6.3.8. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутренних перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не производить в Объекте долевого строительства и в самом Гостиничном комплексе работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания) без предварительного письменного согласия Застройщика, эксплуатирующей организации и гостиничного оператора.

Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства при наличии письменного согласования Застройщика, эксплуатирующей организации и гостиничного оператора.

В случае нарушения требований настоящего пункта договора Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта долевого строительства, а также Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, в том числе уплатить Застройщику штраф в размере 20 % (двадцать процентов) от Цены договора.

6.3.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.4. Права Участника долевого строительства:

6.4.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.4.4. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока

предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

6.4.5. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам согласно условиям настоящего Договора.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Здание.

7.3. Гарантийный срок на материалы отделки составляет 1 (один год), а гарантийный срок на оборудование (за исключением указанного в пункте 7.2. настоящего договора), комплектующие изделия Объекта долевого строительства определяется равным сроку, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет (в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

7.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их Ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а так же если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства, Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с Законом о долевом строительстве и действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены договора, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если участником является физическое лицо (гражданин), предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего договора, Участник долевого строительства возмещает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Гостиничного комплекса соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, в том числе возмещает расходы за коммунальные ресурсы, израсходованные в отношении мест общего пользования в Гостиничном комплексе, в соответствии с действующим законодательством, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

8.5. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему договору. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 2% (два процента) от Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего договора.

8.6. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 6.3.2., 6.3.3., 6.3.5, настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по настоящему договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку.

9.2. Участник долевого строительства, в случае уступки прав требования по настоящему договору обязан передать Застройщику один экземпляр оригинала договора уступки прав требования, прошедшего государственную регистрацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного договора.

9.3. Участником долевого строительства уступка прав требований по договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

9.4. Сторонами согласовано, что любая уступка Участником своих прав по настоящему договору третьему лицу осуществляется с одновременной уступкой своих прав этому же лицу по Сопутствующим договорам. Уступка прав Участником по настоящему договору третьему лицу без одновременной уступки прав этому же лицу по Сопутствующим договорам влечет к незаключенности

соглашения об уступке и является основанием для отказа в государственной регистрации соглашения об уступке прав.

9.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь п. 1 ст. 11 Закона о долевом строительстве, п. 2 ст. 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям к Застройщику, по настоящему договору отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без какого- либо пояснения в принятии Застройщиком такого решения.

9.6. В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 30% (тридцать процентов) от Цены Договора.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны договорились, что подписание настоящего договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Арендатором Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта долевого строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Гостиничного комплекса по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

10.2. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.4. настоящего договора. В случае изменения адреса земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи при передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию.

10.3. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Гостиничного комплекса и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

10.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств Участников долевого строительства в границах земельного участка, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Гостиничного комплекса к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

10.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на заключение договора управления, эксплуатации, иных договоров с третьими лицами, необходимыми для будущего функционирования Гостиничного комплекса.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ

ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию любой из Сторон в случаях, установленных Законом о долевом строительстве, действующим законодательством РФ и настоящим договором.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта долевого строительства ;

3) в иных случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании заявления Участника долевого строительства, после выполнения Сторонами условий, предусмотренных пунктом 8.5. настоящего Договора.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

11.6. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае просрочки Участником долевого строительства внесения оплаты Цены договора в течение более чем 2 (два) месяца.

В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона о долевом строительстве. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

11.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, предусмотренных пунктом 11.6. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

11.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора, (при наличии оснований для одностороннего отказа) настоящий договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.9. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о долевом строительстве, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре

недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о долевом строительстве.

11.10. При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы по государственной регистрации таких дополнительных соглашений, несет Сторона, выступившая инициатором подписания последних.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств по настоящему договору.

12.2. При наступлении указанных в п. 12.1. настоящего договора обстоятельств, Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств известить другую Сторону.

12.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более шести месяцев, Стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Все уведомления по настоящему договору направляются заказным письмом с описью вложения и уведомлением, либо вручаются под роспись лично или доверенному лицу.

13.2. Все пени и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются и взыскиваются Сторонами до подписания акта приема-передачи.

13.3. Права и обязанности Сторон, вытекающие из настоящего договора, но не урегулированные в нем, а также дополнения и изменения к настоящему договору определяются в дополнительных соглашениях, заключенных в рамках настоящего договора, или урегулируются согласно действующему законодательству Российской Федерации.

13.4. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика об изменениях реквизитов (фактического адреса, номеров телефонов и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, а вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежащим образом полученной. В случае отсутствия Участника долевого строительства по адресу уведомления, указанному в настоящем 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 Участником долевого строительства со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Застройщика, направившего уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение Участнику долевого строительства, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

Застройщик размещает изменение какой-либо информации о Застройщике на его официальном сайте http://Mandaringarden.ru в срок и порядке, установленном законодательством РФ.

13.5. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в настоящем Договоре почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях.

13.6. Участник долевого строительства подтверждает, что настоящий договор при подписании им прочитан и изучен, все условия настоящего договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, настоящий договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, настоящий договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств, не нарушает каких-либо его интересов и прав.

13.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае недостижения соглашения, споры подлежат рассмотрению в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.8. Любая информация, касающаяся условий настоящего договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

13.9. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 - «Перечень видов работ и оснащения Объекта долевого строительства предметами и оборудованием, соответствующими классификации Гостиничного комплекса уровня 5 звезд и требованиям гостиничного оператора».

Приложение №3 – Форма «Агентский договор на заключение договоров от имени принципала №____»

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:
Акционерное общество «СЗ «Солнечный луч»
Юридический и фактический адрес:
354340, Краснодарский край г.Сочи, ул.Демократическая,18
ОГРН 1022302715082
ИНН 2317021726
КПП 231701001
ОКВЭД: 71.12.2
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:
р/счет 40702810700650011451
в АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 044525266
ИНН Банка 7725038124
к/счет 30101810345250000266

Тел/факс: 8-918-003-46-45
E-mail: luchprodaji@yandex.ru
E-mail: Adler2009@yandex.ru
Сайт: Mandaringarden.ru

Генеральный директор

Никитина Ольга Александровна _____
М.П.

Участник долевого строительства:

Гражданин

Тел. +7(__,
e-mail: _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
Гостиничного комплекса от «__» ___ 202_ года
№ __/__

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА
_ этаж

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование частей нежилого помещения	**Площадь частей нежилого помещения, кв. м**
Нежилое помещение	
Санузел	
Балкон/Терраса/лоджия	

Застройщик:

Генеральный директор

Никитина Ольга Александровна _____
М.П.

Участник долевого строительства:

Гражданин

_____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве Гостиничного комплекса
от «__» ___ 202_ года № __/__

«Перечень видов работ и оснащения Объекта долевого строительства предметами и оборудованием, соответствующими классификации Гостиничного комплекса уровня 5 звезд и требованиям гостиничного оператора».

№	Виды работ	Содержание работ
1.		
2.		•
3.		•
4.		•
5.		•
6.		•
7.		

Ведомость внутренней отделки Объекта долевого строительства

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1							
2							

4							

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право выбора и замены оборудования, материалов, предметов мебели, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Помещения, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта долевого строительства аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства (без оформления дополнительного соглашения) без изменения указанной Цены договора. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Помещения, либо иным недостатком, делающим Помещение непригодным для использования, и не является нарушением условий договора.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи участнику долевого строительства Помещения в соответствии с условиями договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки здания, нормального износа Помещения или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании участником долевого строительства (или иными лицами) помещения, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Помещения для профессиональной деятельности; 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 участником долевого строительства самостоятельно.

Ведомость оснащения номера категории _____

№ п/п	**Наименование**	**Кол-во, Шт.**	**Производитель**
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
13			

14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Освещение			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
Сантехника и аксессуары			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

Застройщик:

Генеральный директор

_____

Участник долевого строительства:

Гражданин

_____

Приложение № 3
к Договору участия в долевом
строительстве гостиничного комплекса от «__» ___ 202_ года № __/__

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ ОТ ИМЕНИ ПРИНЦИПАЛА №____

г. Сочи «___» _____ 202___

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Луч» (сокращенное наименование АО «СЗ «Луч»), зарегистрированное на территории Российской Федерации за основным государственным регистрационным номером 1022302715082, имеющее юридический адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г.Сочи, ул. Демократическая дом 18, в лице генерального директора Никитиной Ольги Александровны, именуемое в дальнейшем «Агент», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____паспорт серия _____ № _____ выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Принципал», с другой стороны, заключили настоящий Агентский договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Принципал на возмездной основе предоставляет Агенту право от своего имени и за счет Принципала совершить юридические сделки и иные действия по заключению договоров, дополнительного соглашения в отношении объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего Договора:

-Договор аренды будущего объекта недвижимости (номера) – заключается одновременно с договором об участии в долевом строительстве;

-Договор на оказание услуг по техническому обслуживанию нежилых помещений и мест общего пользования (МОП) – заключается после ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в течение 7 рабочих дней после передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства или составления одностороннего акта о приеме-передаче или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;

-Дополнительное соглашение к договору аренды будущего объекта недвижимости (номера), уточняющее фактические характеристики объекта – заключается в течение 7 рабочих дней после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

Данный перечень подпичываемых документов не является исчерпывающим и может быть расширен, в целях надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по использованию объекта долевого строительства по его целевому назначению в качестве объекта гостиничных услуг

1.2. Объект долевого строительства, в отношении которого заключаются договоры, дополнительное соглашение, указанные в п.1.1. настоящего Договора представляет собой: **нежилое помещение № _____ , в Гостиничном комплексе на участке с кадастровым номером**

23:49:0402030:366, общей площадью 28480 кв.м, категория земель-земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- Туристическое обслуживание (код 5.2.1.) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Демократическая, д.18 (далее -Номер).

1.3. Категория Номера, принадлежащая Принципалу – **Категория _____.**

1.4. На момент заключения настоящего Агентского договора будущий объект недвижимости - Номер принадлежит Принципалу на основании договора долевого участия в строительстве гостиничного комплекса **№ _____от _____202__**года.

1.5. Права и обязанности по сделкам, совершенным Агентом во исполнение настоящего Договора, возникают непосредственно у Принципала.

1.6. Все полномочия Агента предусмотрены настоящим Договором.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Агент обязан:

2.1.1. В соответствии с поручением Принципала заключить Договоры, и дополнительное соглашение, указанные в п. 1.1. настоящего Договора в соответствующие сроки.

2.1.2. Подготовить все документы, необходимые для государственной регистрации договора аренды Номера, и представить их в уполномоченный регистрирующий орган.

2.1.3. В срок не позднее 1 (одного) календарного месяца уведомить Принципала о факте заключения договоров и дополнительного соглашения, указанных в п.1.1. настоящего Договора, предоставив Принципалу отчет о проделанной работе и копии заключенных договоров.

2.1.4. Выполнять поручение Принципала в соответствии с настоящим Договором с соблюдением полной финансовой прозрачности.

2.2. Агент вправе:

2.2.1. Получать вознаграждение согласно условий настоящего Договора.

2.2.2. Запрашивать у Принципала информацию, разумно необходимую Агенту для исполнения обязательств по Договору.

2.2.3. Отступить от указаний Принципала, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Принципала, без предварительного запроса об этом. Агент обязан в срок до 1 (одного) календарного месяца уведомить Принципала о факте допущенных отступлений.

2.3. Принципал обязан:

2.3.1. Выплачивать Агенту обусловленное Договором вознаграждение.

2.3.2. Выдать по запросу Агента нотариальную доверенность на осуществление полномочий по заключенным договорам и дополнительному соглашению.

2.3.3. По запросу Агента незамедлительно предоставлять информацию, необходимую ему для исполнения обязательств по Договору.

2.4. Принципал вправе запрашивать и получать от Агента сведения о ходе исполнения настоящего Договора.

3. Агентское вознаграждение и порядок оплаты

3.1. Вознаграждение Агента по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей (вариант: ____% от _____), в том числе НДС ___% .

3.2. Вознаграждение, установленное п. 3.1 настоящего Договора, выплачивается Агенту в следующем порядке: _____ в срок _____.

4. Ответственность Сторон

4.1. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору определяется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5. Конфиденциальность

5.1. Условия настоящего Договора и договоров, дополнительного соглашения, заключённых отмени Принципала, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

5.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой Стороны не информировали третьих лиц о деталях настоящего Договора.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры передаются в суд по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7. Изменение и прекращение Договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Расторжение настоящего Договора по решению суда по требованию одной из Сторон осуществляется по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, направлены по электронной почте или доставлены лично по указанным в настоящем Договоре адресам Сторон с получением под расписку соответствующими полномочными лицами. В случае отсутствия Стороны по адресу уведомления, указанному в настоящем 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, осуществленным надлежащим образом, и полученным.

8.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение неопределенного срока.

8.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Реквизиты и подписи сторон

Агент: **Принципал:**