

ДОГОВОР №  
участия в долевом строительстве

г. Анапа

«   » января 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «Зодчий двор»**, зарегистрированное в государственном реестре юридических лиц «18» июля 2014г. за основным государственным регистрационным номером 1142301002887, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора Власова Александра Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И Гражданин РФ, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Объект капитального строительства - **«Апартамент-отель «Колорит» по адресу: г. Анапа проспект Пионерский, 272А.**

1.2. Апартамент-отель - 8-этажный (в т.ч. подземный этаж) дом на 187 номеров, общей площадью 10943,1 кв.м, открытый бассейн (площадь застройки 211,3 кв.м.), парковка 73 м/мест, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, проспект Пионерский, 272А, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке площадью 5000,0 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107002:6905.

Наружные стены и каркас дома выполнены из монолитного железобетонного каркаса, стены из мелкоштучных каменных материалов.

Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности дома – С - нормальный.

Сейсмостойкость дома - 8 баллов.

1.2. Объект долевого строительства - нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля и входящее в состав указанного Апартамент-отеля.

1.3. Апартамент – объект долевого строительства, то есть нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства и входящее в состав Апартамент-отеля.

**Апартамент** будет находиться на **2** этаже (на плане №2). Общая площадь Апартамента определяется согласно проекту на дату подписания настоящего Договора, включая площадь балкона или лоджии с учетом понижающего коэффициента 0,3 и предварительно составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

Площадь жилая комната: \_\_\_\_\_ кв. м.,

Площадь санузел: \_\_\_\_\_ кв.м.,

Площадь балкон: \_\_\_\_\_ кв.м.,

Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Общая площадь Апартамента может быть уточнена после проведения обмеров БТИ. Данные БТИ являются основанием для проведения дополнительных расчетов согласно п.4.9 настоящего Договора.

1.4. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Апартамент-отеля. После приемки и ввода Апартамент-отеля в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.5. Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являются Сторонами настоящего Договора.

### 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 № 214-ФЗ), другими нормативными правовыми актами.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство 23-301000-48-2019 от 09.09.2019 г., выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа;

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 3700007459 от 12.04.2018 г. на земельный участок площадью 5000 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107002:6905, договор аренды земельного участка №3700007459 от 18.11.2016 г.

- Земельный участок под размещение автомобильной стоянки оформленный в соответствии с действующим законодательством РФ договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 3700006819 от 02.07.2019 г. на земельный участок площадью 1664/14400 доли кв.м., с кадастровым номером 23:37:0000000:1419, договор аренды земельного участка №3700006819 от 18.05.2015 г.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Апартамент-отель и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Право собственности на Апартамент возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. **Право** собственности на Апартамент будет оформляться силами Участника долевого строительства.

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

4.1. В соответствии с ч. 1 ст. 5 Закона №214-ФЗ Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. На момент подписания настоящего Договора цена договора составляет: \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

4.2. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: \_\_\_\_\_

Застройщик/Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зодчий двор».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: \_\_\_\_\_, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

4.3. Цена настоящего Договора является твердой и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

4.4. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.5. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.7. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4.8. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: [www.sberbank.ru/](http://www.sberbank.ru/)

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

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

4.9. В течение 30 (тридцати) рабочих дней после окончания строительства Апартаментов и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Апартамента, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

4.10. В случае, если фактическая площадь Апартамента отличается от проектной в большую сторону больше чем на 1 кв.м., то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего Договора, если в меньшую, больше чем на 1 кв.м., то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра. Расчеты проводятся на основании Акта перерасчета цены договора.

4.11. Допустимое изменение общей площади помещения, являющегося объектом долевого строительства, устанавливается в размере пяти процентов от проектной площади, указанной в п. 1.3 настоящего договора.

#### **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Апартаментов – 09.09.2023 года.

5.2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 09.12.2023 года.

5.3. В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона 214-ФЗ срок, указанный в п.5.2 настоящего Договора, является единым для всех участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Апарта-отеля.

5.4. В соответствии с ч. 3 ст. 8 Закона 214-ФЗ Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.5. В случае, если строительство (создание) Апарта-отеля не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Апарта-отеля.

6.3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Апарта-отеля застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного в соответствии с договором 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 9.1 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.5 настоящего договора.

6.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5 настоящего договора) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. Обеспечить строительство Апарта-отеля (включая Апартамент в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Апарта-отеля в полном объеме и по благоустройству прилегающей к нему территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Апартамент в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Передать Участнику долевого строительства по настоящему Договору Апартамент, указанную в п.1.3 настоящего Договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Апартаментов.

С момента передачи Апартаментов, Участник долевого строительства вправе пользоваться данным Апартаментом, выполнять его отделку при условии возмещения Застройщику стоимости потребляемых коммунальных услуг.

7.3. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора.

7.4. Выполнить следующую степень готовности помещения, передаваемого Участнику долевого строительства:

- потолок (монолит): без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от, крепежных элементов опалубки), стены оштукатурены гипсовой смесью;
- полы: выравнивающая стяжка;
- установлена входная металлическая дверь;
- внутрикомнатные дверные проемы в соответствии с проектом без установки дверных блоков;
- установлены металлопластиковые окна и балконные двери в наружных стенах, согласно проекта;
- водопровод и канализация: установлены приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки сантехнических приборов;
- электроснабжение: электропроводка в Апартаменте выполнена по проекту (без установки розеток и выключателей), установлен электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите;
- отопление: выполнена разводка по комнатам с установкой радиаторов, и приборов индивидуального учета тепла (теплосчетчика);

- система кондиционирования: установлена сплит система;
- ввод в Апартамент кабель интернет, кабель домофон, кабель спутникового и эфирного телевидения – без разводки по комнатам;
- установлена пожарная сигнализация и средства оповещения согласно проекта;
- высота потолков согласно проекта;
- межкомнатные перегородки согласно проекта.

7.5. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Апартамент.

## **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Участник долевого строительства обязуется:  
- уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.4.1 настоящего Договора;  
- принять от Застройщика Апартамент, указанную в п.1.3 настоящего Договора по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора.

8.2. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Апартамента, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несёт самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

8.3. После принятия Объекта по акту приема-передачи Участник самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Апарт-отелем, содержание, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Апарт-отеле, а также платы за коммунальные услуги.

## **9. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

9.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.3. В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 9.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Гарантийный срок на Апартамент составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Апартамента и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

9.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Апарт-отеля в целом.

9.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных передаточной инструкцией участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

10.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.3 настоящего договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Апарта-отеля, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Апарта-отеля, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Апартамента, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Апарта-отеля;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.4. В случае если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.5. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.6. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.7. 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.8. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

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

## 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся Апарта-отель переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав № \_\_\_\_\_, а права на Земельный участок, указанные в п. 2.2.2. настоящего Договора, передан в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № \_\_\_\_\_, заключенным в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита по Договору № \_\_\_\_\_, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) Апарта-отеля.

11.2. В соответствии с ч. 8 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, объекта долевого строительства в Апарта-отеле, построенного (созданного) на данном земельном участке.

Право аренды на земельный участок, указанный в п. 2.2.2. настоящего Договора, не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся 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 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

11.3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

11.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект капитального строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта капитального строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта капитального строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Апарта-отеля, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

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

11.7. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства

11.8. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник дает согласие на обработку и использование персональных данных Участника, а также передачу в последующем в управляющую компанию.

## 12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3.2 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

12.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 10.5-10.6 настоящего договора, застройщик вправе расторгнуть 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. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования 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 договора.

12.4. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства 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 долевого строительства.

12.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

12.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.7. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Сообщение о наступлении форс-мажорных обстоятельств должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по

настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие форс-мажорных обстоятельств.

12.8. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

### 13. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации

13.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

13.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

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

13.5. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке, процентов за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, указанного в п.1.3. настоящего договора, и иным штрафным санкциям 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 пунктом 1 статьи 11 Закон №214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, при подписании настоящего Договора стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

13.6. В случае совершения Участником уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник оплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены договора.

### 14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

14.3. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Апартаментов, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

15.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

15.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства.

15.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

ООО «Специализированный застройщик»  
«Зодчий двор»  
353451, Краснодарский край,  
г. Анапа, пер. Сиреневый, д. 32; тел. (86133) 3-27-75  
ИНН 2301086407, КПП 230101001

Директор

А.С. Власов