

Договор участия в долевом строительстве № -

г. Барнаул

«___» ____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная инициатива» (ООО СЗ «Строительная инициатива»), ИНН 2221040076, КПП 222101001, зарегистрировано Постановлением администрации Железнодорожного района города Барнаула №506 от 01.02.2001г., Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 22 номер 000546862, выдано ИМНС по Железнодорожному району г. Барнаула 05.12.2002 года, ОГРН 1022200911490, адрес (места нахождения) исполнительного органа юридического лица:656031, Алтайский край, Барнаул г., Крупской ул., дом № 86, помещение Н-1, в лице директора Гатилова Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый далее «Участник долевого строительства», вместе именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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» и Договором. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте <https://наш.дом.рф>.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства объекта капитального строительства на условиях настоящего Договора.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 22:64:010202:1004, площадью 38557+-69 кв.м., местоположение: Алтайский край, г. Белокуриха, улица Бийская, 33 принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сделана запись о регистрации № 22:64:010202:1004-22/111/2024-1 от 24.09.2024 года.

1.4. **Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой. 2-й этап строительства – Корпус 2** – 10-этажный (с учетом подземного этажа), 2-секционный, состоящий из 244 нежилых помещений, общая площадь объекта – 20 417,9 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкозернистых каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон, класс энергетической эффективности не нормируется, сейсмостойкость – 8 баллов, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, город Белокуриха, улица Бийская, дом 33** (далее по тексту «Здание»).

1.5. **Объект долевого строительства – гостиничный номер** (нежилое помещение) № ___ (____) строительный, состоящее из ___-х (____) комнат(ы), расположенный в Корпусе 2, в блоке № ___ (____), секция ___ на ___-ом (____) этаже (далее – «гостиничный номер»), а также Общее имущество Здания, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Расположение и планировка гостиничного номера указаны в Приложении №1 к Договору.

1.6. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь гостиничного номера, определенная в соответствии с проектной документацией на Здание, включающая в себя сумму площадей всех помещений гостиничного номера, без учета площади неотапливаемых помещений (лоджий и балконов). Проектная общая площадь гостиничного номера на день подписания Договора составляет ___ кв.м, из них: общая комната ___ кв.м., гостиная ___ кв.м., спальня ___ кв.м., прихожая ___ кв.м., гардероб ___ кв.м., санузел ___ кв.м.

1.7. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - сумма проектной общей площади гостиничного номера и площади неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, террас), подсчитываемой с понижающим коэффициентом, определенная в соответствии с проектной документацией на Здание. Общая приведенная площадь гостиничного номера на день подписания Договора составляет _____ кв. м, из них: проектная общая площадь _____ кв.м., балкон, терраса _____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,3), лоджия _____ (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

1.8. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – общая площадь гостиничного номера согласно данным технической инвентаризации Здания, проведенной по окончанию строительства.

1.9. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования строительства (создания) гостиничного номера.

1.10. Уполномоченный банк – банк, указанный в разделе 3 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с 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» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства гостиничный номер **в собственность (общую совместную, долевую собственность)** при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену договора в порядке, предусмотренном Договором, и принять гостиничный номер по Акту приема – передачи гостиничного номера при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Здания и принимает комплектность строительства в целом.

В проектную документацию Здания могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Здания. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Здания не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика, Единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Срок передачи гостиничного номера Застройщиком Участнику долевого строительства, при условии проведения расчетов, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, **не позднее 31 декабря 2028 года**.

2.5. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию и передачи гостиничного номера Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи гостиничного номера, в общей долевой собственности Участника долевого строительства будет находиться общее имущество в Здании, а именно: места общего пользования (МОП), ограждающие и несущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположено Здание, с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Здания.

2.6. Участник долевого строительства гарантирует, заверяет и подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.6.1. Тексты данного Договора, а также всех приложений к нему, Участником долевого строительства прочитаны, их смысл и изложенные в них условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами. Все положения настоящего Договора Участник долевого строительства принимает;

2.6.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.6.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

2.6.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

2.6.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате цены Договора, по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными;

2.6.6. Участник долевого строительства не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника долевого строительства заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

2.6.7. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под объектом строительства может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Зданием (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 22:64:010202:1004 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на ипотеку земельного участка с кадастровым номером 22:64:010202:1004, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать его в Регистрирующий орган.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что на земельном участке (кадастровый номер 22:64:010202:1004) строится 1-й этап строительства – Корпус 1, и будет строиться 3-й этап строительства Корпус 3.

2.6.8. Гарантийный срок на гостиничный номер, за исключением технологического, инженерного оборудования и отделочных работ и материалов, используемых в отделке, входящего в его состав, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком гостиничного номера Участнику долевого строительства.

2.6.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (в т.ч. противопожарное), входящее в состав гостиничного номера, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого гостиничного номера, являющегося частью Здания.

2.6.10. Участник долевого строительства проинформирован и принимает положения о том, что гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию гостиничного номера и работы составляет:

№	Вид имущества и работ	Гарантийный срок	
		Работа	Материалы
1	Штукатурка	1(один) год	1(один) год
2	Сантехника (водоснабжение, канализация); приборы учета холодной и горячей воды	1(один) год	1(один) год

3	Фурнитура и регулировка пластиковых либо алюминиевых оконных блоков, балконных дверей	1(один) год	1(один) год
4	Установка пластиковых либо алюминиевых оконных блоков с внутренней отделкой (в т.ч. наличников), балконных дверей	1(один) год	1(один) год
5	Остекление балконов и лоджий	1(один) год	1(один) год
6	Устройство защитного слоя пола из цементно-песчаного раствора	1(один) год	1(один) год
7	Электроосвещение, электротехническое оборудование (монтаж электропроводки, приборов учета электроэнергии)	1(один) год	1(один) год
8	Установка дверных коробок и входных дверей	1(один) год	1(один) год
9	Фурнитура и регулировка входных дверей	1(один) год	1(один) год
10	Монтаж внутренних систем тепло-водоснабжения (от запорного механизма) и канализации (от стояка), электроснабжения (от распределительной коробки) и связи (от разветвителя) здания	1(один) год	1(один) год

Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в Здании составляет:

1	Элементы благоустройства	1(один) год	1(один) год
2	Малые архитектурные формы	1(один) год	1(один) год

2.6.11. Участник долевого строительства поставлен в известность Застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи включая акты, составленные Застройщиком в одностороннем порядке и т.п.) связанные с исполнением настоящего Договора, его изменением или расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий настоящего Договора, будут направляться Застройщиком посредством почтового отправления ценным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в преамбуле настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактах данных. В случае если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре, письменно не уведомит Застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных Застройщиком в порядке, способом и по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим, неблагоприятных последствий.

2.6.12. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что указанные в подпунктах 2.6.1-2.6.11 пункта 2.6 настоящего Договора гарантии, заверения и подтверждения Участника долевого строительства:

(а) взятые вместе и по отдельности составляют существенное условие настоящего Договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации);

(б) составляют сведения, на которые полагается Застройщик при заключении настоящего Договора.

2.6.13. Участник долевого строительства заверяет и подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился и получил от уполномоченного представителя Застройщика разъяснения и всю интересующую Участника долевого строительства информацию, относительно требований предъявляемых к качеству отделочных работ и о возможности ознакомиться с положениями Стандарта организации «Работы внутренние, монтажные и отделочные» № СТО 5600309-001-2022, внесенного в реестр 20.04.2022 года за № 316-СТО Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «РСТ») и положениями Стандарта организации «Устройство защитных слоев перекрытий. Правила производства и приемки работ» № СТО ЖИ 1.002-2023, внесенного в реестр 22.06.2023 года за № 325-СТО Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии «Российский институт стандартизации» (ФГБУ «РСТ»), право пользования которым передано Лицензионным договором № 2 от 01.07.2023 г. Указанные Стандарты размещены на сайте Застройщика по адресу: <http://www.barnaul-gi.ru>.

2.6.14. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства (гостиничный номер) предназначен исключительно для коммерческого использования – оказания гостиничных услуг и не предназначен для постоянного проживания граждан.

2.7. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

-размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ -00 (_____
рубля 00 копеек и определяется исходя из стоимости 1 кв.м. в размере _____
(_____) рублей и площади гостиничного номера, указанной в п.1.7 и
Приложении №1 к Договору.

3.2. Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчетов с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.3. Участник долевого строительства обязуется 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:

Эскроу-агент: 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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: ООО СЗ «Строительная инициатива».

Депонент: (ФИО) _____

Депонируемая сумма:

Эскроу-счет № _____, открыт в ПАО Сбербанк на имя _____.

Срок условного депонирования денежных средств: определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (6) шесть месяцев.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, после государственной регистрации Договора. Осуществление дольщиком платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.

При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

3.4. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п.3.5. Договора, а также в следующих случаях:

– внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

– внесения изменений в планировку и отделку гостиничного номера по согласию Сторон.

3.5. Фактическая общая площадь гостиничного номера, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Изменение площади гостиничного номера не является для сторон договора недостатком качества гостиничного номера.

В случае расхождения фактической общей площади гостиничного номера по отношению к проектной, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке:

1) в случае если по результатам обмера общая площадь гостиничного номера увеличится **более чем на 1,0 кв. м. по сравнению с общей площадью гостиничного номера, указанной в пункте 1.6 Договора**, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора, на площадь увеличения;

2) в случае если по результатам обмера общая площадь гостиничного номера уменьшится **более чем на 1,0 кв. м. по сравнению с общей площадью гостиничного номера, указанной в пункте 1.6 Договора**, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора, на площадь уменьшения.

Изменение общей площади общего имущества Здания для взаиморасчетов не принимается.

Доплата и возврат разницы по настоящему пункту производятся до подписания Акта приема-передачи гостиничного номера.

3.6. В случаях, указанных в п.3.5 Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.7. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи гостиничного номера Участник долевого строительства несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, переданных ему гостиничного номера и помещений общего пользования.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Здания.

4.1.3. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации Договора и для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на гостиничный номер.

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства гостиничный номер не позднее срока, предусмотренного Договором. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче гостиничного номера, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, в размере и порядке, установленном п. 3.1 и п.3.3 Договора.

4.2.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности гостиничного номера к передаче, осуществить приёмку и подписать Акт приёма-передачи гостиничного номера в порядке, установленном Договором.

4.2.3. В случае уведомления Застройщиком о досрочной передаче гостиничного номера Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки гостиничного номера. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия гостиничного номера.

4.2.4. Сдать договор на регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выдачи документов, в противном случае Застройщик может отказаться от заключения договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи гостиничного номера (одностороннего акта в случае, предусмотренном п. 6.4 Договора) при условии соблюдения Участником долевого строительства п. 4.2.1 Договора.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи гостиничного номера.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на гостиничный номер.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Здания.

5.1.3. Досрочно передать гостиничный номер Участнику долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, для чего направляет сообщение Участнику долевого строительства.

5.1.4. Без специального согласования с Участником долевого строительства изменять сроки ввода Здания в эксплуатацию.

5.1.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе:

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

-в случае расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

-в случае нарушения Участником долевого строительства любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими 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 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 почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего уведомления Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Самостоятельно и за свой счёт осуществить государственную регистрацию права собственности на гостиничный номер, в соответствии с законодательством РФ, после подписания Сторонами Акта приема-передачи гостиничного номера;

5.2.2. Уступить права требования гостиничного номера третьим лицам в соответствии с разделом 8 Договора;

5.2.3. Реализовывать иные права, предоставленные Участнику долевого строительства законодательством РФ и Договором.

5.3. Право собственности Участника долевого строительства на гостиничный номер подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на гостиничный номер одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на гостиничный номер.

6. ПЕРЕДАЧА ГОСТИНИЧНОГО НОМЕРА

6.1. Передача гостиничного номера Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приема-передачи гостиничного номера**. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон.

6.2. Передача гостиничного номера осуществляется при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены Договора.

6.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию гостиничного номера в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности гостиничного номера передаче, но не позднее десяти рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия гостиничного номера в предусмотренный п. 6.3 Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи гостиничного номера, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний Акт о передаче гостиничного номера. При этом риск случайной гибели гостиничного номера признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче гостиничного номера.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения гостиничного номера до их передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гостиничный номер должны соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Техническое состояние гостиничного номера на момент передачи Участнику долевого строительства:

7.2.1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (vestibюli, лифтовые холлы, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

7.2.2. В гостиничном номере выполняется чистовая отделка.

7.2.2.1 Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) самостоятельно осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, подоконники, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие.

Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества гостиничного номера, либо иным недостатком, делающим гостиничный номер непригодным для использования, и не является нарушением условий настоящего Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в гостиничном номере дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки гостиничного номера. Установка в гостиничном номере оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

7.2.3. Гостиничный номер комплектуется мебелью, элементами декора, бытовой техникой.

7.2.3.1. Стороны пришли к соглашению, что выбор мебели, декора и техники (вид, марка, производитель материалов и изделий) самостоятельно осуществляется Застройщиком.

Застройщик имеет право использовать как указанную мебель, декор и технику, так и иные сходные по назначению. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества гостиничного номера, либо иным недостатком, делающим гостиничный номер непригодным для использования, и не является нарушением условий настоящего Договора.

7.2.3.2. Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в гостиничном номере дополнительное оборудование либо иным образом изменять количество и ассортимент. Установка в гостиничном номере оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

7.2.3.3. Гарантийный срок на устанавливаемую мебель и технику устанавливается поставщиком/производителем и рассчитывается со дня передачи Участнику долевого строительства гостиничного номера, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи гостиничного номера.

7.2.3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки мебели и техники, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, либо повреждены в процессе эксплуатации гостиничного номера.

7.2.3.5. Стороны согласились с тем, что расстановка мебели и техники носит условный характер и может быть изменена Застройщиком в процессе реализации строительства Здания.

7.3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия определяется документацией поставщика/изготовителя, но в любом случае не превышает 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства гостиничного номера, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи гостиничного номера.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством гостиничного номера или иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного Договором использования, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) гостиничного номера и их частей в частности оконных блоков и дверей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа гостиничного номера или их частей, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушение 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 как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта, гостиничного номера возникли вследствие

нарушения инструкции по эксплуатации гостиничного номера, предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

7.6. Не является нарушением требований о качестве гостиничного номера и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена видов и типов отопительных батарей, замена вида и типа входной двери, замена вида и типа счетчика, электрического щитка, вентиляционного и лифтового оборудования, дверных звонков, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или гостиничном номере, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет, Единой информационной системе жилищного строительства.

7.7. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи гостиничного номера.

8.2. 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.

8.3. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения установленного п. 3.3 Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия гостиничного номера, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Гостиничного номера, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Здания и гостиничного номера пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства гостиничного номера до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче гостиничного номера.

9.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального

банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в 3-дневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

10.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по Договору на период их действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны разрешают возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.3. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Здания передать управление Зданием в целом и гостиничными номерами, управляющей компании, выбранной Застройщиком.

11.4. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

11.5. Участник долевого строительства перед подписанием Договора обязан предоставить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

11.6. Участник обязуется оплачивать назначенной Застройщиком управляющей компании коммунальные платежи (в том числе, холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию, иные платежи) со дня принятия гостиничного номера по Акту приема-передачи. В случае уклонения от принятия гостиничного номера, с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие гостиничного номера.

11.7. Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или застройщику, или энергоснабжающей (ресурсоснабжающей) организации, внутридворовых инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находятся гостиничный номер, так и иных объектов недвижимости.

11.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.9. Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

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

11.11. Приложением (неотъемлемой частью) к Договору является копия листа поэтажного плана Здания с выделением на нем гостиничного номера и его описанием.

11.12. Договор составлен **в двух подлинных экземплярах**: один экземпляр Застройщику, один экземпляр для Участника долевого строительства. Экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю не требуется и будет переведен ими в электронную форму.

11.13. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, _____, даю своё письменное согласие ООО СЗ «Строительная инициатива» (ОГРН 1022200911490), далее – Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Целью обработки моих персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мною сведений, принятие решения о предоставлении мне услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня и иных лиц.

Я уведомлен и понимаю, что:

- под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место

рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы и любая другая информация;

- под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые действия с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Обработка моих персональных данных, за исключением хранения, должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

(Подпись. Фамилия, имя, отчество полностью)

11.14. Во исполнение требований статьи 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», статьи 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», я даю своё письменное согласие ООО С3 «Строительная инициатива» (ОГРН 1022200911490), на получение рекламно-информационных рассылок посредством SMS-сервисов. Я также подтверждаю, уведомлен о возможности в любое время отказаться от получения данных рассылок путем подачи письменного заявления в ООО С3 «Строительная инициатива» (ОГРН 1022200911490).

12.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО С3 «Строительная инициатива»

Директор _____ Ю.А. Гатилов

Участник долевого строительства:

_____ / _____