

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ -1004**  
**долевого участия в строительстве**

г. Калининград

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Акционерное общество Специализированный застройщик «Раушен Хотел Ресорт»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации Ф.И.О.** \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_ место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, тел: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно и по отдельности именуемые **«Стороны»** / **«Сторона»** соответственно, заключили настоящий **Договор № \_\_\_\_\_ -1004** долевого участия в строительстве от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ **2021 года**, о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Акт приема-передачи** – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства.

**1.2. Объект долевого строительства/Апартамент** – апартамент, представляющий собой структурно обособленное нежилое помещение в Здании, создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

**1.3. Здание** – результат строительства Гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по строительному адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, пос. Отрадное, земельный участок **39:17:010004:1004**, корпус \_\_\_\_\_.

**1.4. Застройщик** – юридическое лицо, которое владеет на праве аренды Земельным участком, привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с 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» для строительства Здания на Земельном участке на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.5. Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером **39:17:010004:1004**, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, пос. Отрадное, принадлежащий на праве аренды Застройщику.

**1.6. Общее имущество в Здании** – помещения, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование. Нежилые помещения в данном Здании, которые будут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), не будут предназначаться для удовлетворения социально-бытовых и производственных потребностей собственников помещений в данном Здании и не будут относиться к общему имуществу Здания.

**1.7. Проектная документация** – документация по строительству Гостиничного комплекса, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «БалтСитиСервис», 236006, г. Калининград, ул. Московский проспект, д. 40, CLXII из литеры А; ИНН 3906250083, ОГРН 1113926039908, КПП 390601001 (генеральная проектная организация). Является членом саморегулируемой организации в АПО «Союзпетрострой-Проект».

**1.8. Проектная площадь Апартамента** – общая площадь Апартамента, определенная в соответствии с Проектной документацией.

**1.9. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Здания в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и Проектной документации.

**1.10. Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Здания на Земельном участке.

**1.11. Счет эскроу** – специальный счет для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных настоящим Договором. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат Участнику долевого строительства до даты возникновения оснований для передачи денежных средств Застройщику.

**1.12. Участник долевого строительства** – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях настоящего Договора.

**1.13. Фактическая площадь Апартаментов** – общая площадь Апартаментов, включающая в себя сумму площадей всех частей Апартаментов, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также балконы, лоджии, террасы, веранды, которая определяется по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Здания.

**1.14. Эскроу-агент** – уполномоченный банк на использование счетов эскроу в целях обеспечения расчетов в соответствии со статьей 15.5 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».

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Гостиничный комплекс по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, пос. Отрадное, земельный участок **39:17:010004:1004, корпус \_\_\_\_\_**, (далее – Здание) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, имеющего следующие основные параметры и характеристики: вид строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости – **нежилое здание**; назначение Объекта – **нежилое**; минимальное количество этажей – **5**; максимальное количество этажей – **6**; общая площадь Объекта – **16 191 м<sup>2</sup>**; материал наружных стен и каркаса Объекта – **с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей**; материал перекрытий – **монолитные железобетонные**; класс энергоэффективности – **С**; сейсмостойкость – **6 баллов**; сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений – **10 384, 40 м<sup>2</sup>**, сумма общей площади всех жилых помещений – **0 м<sup>2</sup>**, сумма общей площади всех нежилых помещений - **10 384, 40 м<sup>2</sup>**.

**2.2.** Объект долевого строительства имеет следующие основные проектные параметры и характеристики:

№ Объекта долевого строительства	
№ Объекта долевого строительства по проекту	
Проектная площадь, кв. м	
Этаж	
Корпус №	

### Площадь апартаментов в разбивке:

**2.3.** Основные характеристики, план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение на этаже строящегося (создаваемого) Здания, а также иные сведения согласованы в Приложении № 1 к настоящему Договору. На момент заключения Договора параметры, размеры и другие характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Договоре и приложениях к нему, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с технической (проектной, рабочей, исполнительной) документацией на строительство Здания. Окончательные параметры Объекта долевого строительства устанавливаются в техническом паспорте помещения.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение Проектной площади Объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

**2.4.** Указанный в Договоре адрес Здания является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

**2.5.** Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами при подписании настоящего Договора.

**2.6.** Срок ввода Здания в эксплуатацию – **1 квартал 2023 года.**

**2.7.** После окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора по Акту приема-передачи, но не позднее **«31» августа 2023 года**, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора.

**2.8.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, сроки передачи объектов долевого строительства, составляющих Гостиничный комплекс, едины для всех участников долевого строительства.

**2.9.** В случае окончания строительства раньше намеченного срока и получения в установленном порядке Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора.

### **3. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

**3.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 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 - **Федеральный закон № 214-ФЗ**).

**3.2.** Строительство Здания осуществляется на основании:

**3.2.1.** Разрешения на строительство № **39-RU39329000-755-2020** от **28 декабря 2020 г.**, выданный Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области (далее – «Разрешение на строительство»). Срок действия – до **28 декабря 2023 года.**

**3.3.** Проектная декларация на строительство Гостиничного комплекса размещена на официальном сайте Застройщика: <https://promenad-park.ru/>.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет: \_\_\_\_\_, в том числе НДС 20% - \_\_\_\_\_, и рассчитывается как произведение размера общей площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_.

**4.2.** Стороны согласовали, что в соответствии с п.1-2 ст.5 Федерального закона № 214-ФЗ Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных в п. 4.11. Договора.

**4.3.**

#### **Вариант 1**

Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).

#### **Вариант 2**

Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства частично за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек) и частично за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек), предоставляемых \_\_\_\_\_, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_), адрес местонахождения: \_\_\_\_\_ (далее – **Банк**) согласно кредитному договору (далее по тексту – Кредитный договор), для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в \_\_\_\_\_.

- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – \_\_\_\_\_;
- Аккредитив исполняется на Счет эскроу, открываемый Участником в Эскроу-агенте;
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком Исполняющему банку оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию (если применимо), со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка согласно Кредитному договору или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка согласно Кредитному договору.

**4.4.** Застройщик (Бенефициар) – Акционерное общество Специализированный застройщик «Раушен Хотел Ресорт», адрес: 236006, Калининградская обл., г. Калининград, Московский пр-кт, дом 40, этаж 7, кабинет 717, ОГРН: 1183926037250, ИНН 3906374699 КПП 390601001 р/счет 40702810800000003290 Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербург БИК 044525411 кор/счет 30101810145250000411.

Депонент (Участник долевого строительства) – \_\_\_\_\_.

Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8 800 100 24 24.

Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве), цифрами и прописью в рублях РФ – \_\_\_\_\_

**4.5.** Застройщик (Бенефициар) и Депонент (Участник долевого строительства), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве, предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);
- Настоящего договора долевого участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

**4.6.** Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту (Участнику долевого строительства) передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор долевого участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

**4.7.** Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**4.8.** Любые расходы, связанные с осуществлением Участником долевого строительства платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

**4.9.** Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором Цены, считается исполненной с момента полного зачисления денежных средств на Счет эскроу открытый согласно условиям настоящего Договора.

**4.10.** В Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно:

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию дополнительных соглашений или соглашений о расторжении настоящего Договора, в случаях когда такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником долевого строительства или необходимость их оформления возникла по вине Участника долевого строительства, государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**4.11.** Окончательная цена Договора уточняется по результатам завершения строительства Здания в соответствии с Фактической площадью Апартаментов по данным обмеров кадастрового инженера. При расхождении Фактической площади Апартаментов, указанной в техническом (кадастровом) паспорте, выданном органом технической инвентаризации, с Проектной площадью Апартаментов, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

**4.11.1.** В случае увеличения Фактической площади Апартаментов по результатам обмеров кадастрового инженера Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления Застройщиком обязан внести Застройщику доплату в связи с увеличением Фактической площади Апартаментов по сравнению с Проектной, указанной в п.п 4.1. Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**4.11.2.** В случае уменьшения Фактической площади Апартаментов по результатам обмеров кадастрового инженера Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику.

**4.11.3.** При взаиморасчетах стороны исходят из цены 1 (Одного) кв.м. площади Апартаментов, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, помноженной на Фактическую площадь Апартаментов.

## **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН**

**5.1.** Застройщик, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить строительные работы и передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

**5.2.** Застройщик принимает на себя обязательства по выполнению функций заказчика, организующего процесс строительства.

**5.3.** Застройщик обязуется получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, поставить Здание на государственный кадастровый учет, оплатить расходы, связанные с постановкой Здания на государственный кадастровый учет.

**5.4.** Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему в течение 10 (десяти) дней с даты подписания соответствующего документа.

В случае если передача всех документов для государственной регистрации Договора осуществляется Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется выдать Застройщику соответствующую доверенность, уполномочивающую Застройщика подавать и получать необходимые документы.

**5.5.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.6.** Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику в установленном настоящим договором порядке обусловленную настоящим Договором Цену Объекта долевого строительства.

**5.7.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) дней от даты получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче по соответствующему Акту приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства в указанный в настоящем пункте срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не приступил или иным образом уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев, со дня уведомления Участника долевого строительства, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства. Указанные меры применяются только в случае надлежащего уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, либо если 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.

**5.8.** До сдачи Здания в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, проникновение на Объект долевого строительства, выполнение строительных работ Участником долевого строительства или привлеченными им лицами не допускается.

**5.9.** Участник долевого строительства обязуется принять на себя ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и установленного в нем оборудования, а также нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включая коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию Общего имущества Здания с даты подписания Акта приема-передачи или с даты составления предусмотренного п. 5.7 настоящего Договора одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**5.10.** Участник долевого строительства обязуется извещать Застройщика об изменении своего почтового адреса, указанного в настоящем Договоре, не позднее 10 (Десяти) дней со дня его изменения. В противном случае обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по адресам, указанных в настоящем Договоре.

**5.11.** Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме выполнять все положения настоящего Договора.

**5.12.** Оплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно.

**5.13.** Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, не имеющие отношения к Объекту долевого строительства. Изменения проекта в части, касающиеся изменений Объекта долевого строительства, предварительно согласовываются с Участником долевого строительства и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

**5.14.** Первые этажи, подземная автостоянка на минус первых этажах не являются Общими имуществом входящим в состав Здания и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

**5.15.** Во избежание негативных последствий для Здания и Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства запрещается: разбивать, сверлить, штробить, пробивать отверстия в вентканалах и дымоходах, изменять места установки санитарных приборов согласно проекту. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Здания (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

**5.16.** Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на любое реформирование Земельного участка в период или после завершения строительства Здания с правом сформировать часть Земельного участка, на которой расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, в самостоятельный земельный участок путем раздела Земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации Здания, установленных планом застройки Земельного участка и Проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения Здания. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Здания, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Здании не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Здания. Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника строить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 2.1 Договора.

**5.17.** (Если применимо) Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные документально подтвержденные убытки сверх неустойки.

**6.2.** В случае нарушения срока, предусмотренного п. 4.3. и п. 4.11.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.3.** Просрочка по внесению денежных средств на аккредитив Участником долевого строительства более чем на 60 дней является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

**6.4.** 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 просрочки.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, в том числе требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

**7.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

**7.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**7.4.** Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, включая дверные ручки, трубы и электропроводку равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

**7.5.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства только в течение гарантийного срока.

**7.6.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов,

градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** 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.

**8.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**8.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.4.** В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требований по 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, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

**8.5.** *(Если применимо) Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.*

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**9.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, 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.

**9.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; введение в регионе уполномоченными органами ограничительных и запретительных мер, вызванные эпидемией, пандемией, нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**9.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**9.4.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

**10.1.** Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего Договора Стороны решают путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде в установленном законодательством РФ порядке.

## **11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**11.1.** Изменения и дополнения к настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и ГК РФ совершаются в письменной форме, оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**11.2.** Расторжение Договора осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации.

**11.3.** В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_. При заключении договора Счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре Счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**11.4.** В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, *(если применимо) предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.*

## **12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**12.1.** 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.

**12.2.** Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) дней после подписания Акта приема-передачи и получения ключей от Объекта долевого строительства, подписать Договор по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора с управляющей организацией по техническому обслуживанию Здания.

**12.3.** Участник долевого строительства обязуется нести расходы по техническому обслуживанию Здания пропорционально занимаемой площади с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с даты составления предусмотренного п. 5.7 настоящего Договора одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**12.4.** Участник долевого строительства не вправе самостоятельно, либо силами привлеченных им третьих лиц производить перепланировку, переоборудование Объекта долевого строительства, остекление лоджий и балконов, прокладку любых дополнительных сетей и коммуникаций, ремонт и любое проникновение к имеющимся в апартаменте, в подъезде, на фасаде, иных помещениях Здания коммуникациям. В случае нарушения указанного обстоятельства Участник долевого строительства возмещает Застройщику причиненный нарушением данного обстоятельства ущерб.

**12.5.** В случае реорганизации Застройщика (в т.ч. изменение собственника), Договор не прекращает своего действия, Обязательства по настоящему Договору несет правопреемник Застройщика в соответствии с Российским Законодательством.

**12.6.** Исполнение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по Договору в связи с размещением Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены Договора на Счет эскроу, в соответствии с положениями Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года иными способами не обеспечивается.

**12.7.** Стороны договорились, что признание недействительными части настоящего Договора не влечет недействительность всего договора.

**12.8.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на направление Застройщиком смс - оповещений информационного характера.

**12.9.** В случае подписания Участник долевого строительства Акта приема-передачи Объекта до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности к передаче, Участник долевого строительства считается уведомленным о завершении строительства надлежащим образом.

**12.10.** При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, 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 вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

**13.2.** *(Если применимо) В соответствии со ст. 69.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.*

*Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.*

*До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.*

*В случае регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.*

*Последующий залог апартаментов, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.*

**13.3.** Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах по одному для каждой стороны и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

**13.4.** Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной друг от друга по настоящему Договору. Под соблюдением конфиденциальности Стороны понимают обязанность не публиковать, не открывать, не разглашать, а также не передавать любым способом информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящего пункта, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

**13.5.** Признание недействительным какого-либо положения настоящего Договора не влечет недействительности всего настоящего Договора.

**13.6.** Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ и дополнительными соглашениями Сторон, заключенными в соответствии с требованиями Договора.

#### 14. ПОРЯДОК ИЗВЕЩЕНИЯ (УВЕДОМЛЕНИЯ) СТОРОН

**14.1.** Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

**14.2.** Любая переписка, связанная с исполнением настоящего Договора (письма, извещения, уведомления и т.д.) должны направляться Сторонами в письменной форме Почтой России заказными письмами с уведомлением о вручении, Почтой России телеграммами с уведомлением о вручении или передаваться лично под роспись, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

**14.3.** Сообщение считается полученным Стороной в момент его передачи, подтверждающийся:

- при направлении письма Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении письма;
- при направлении телеграммы Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении телеграммы;
- при передаче письма лично под роспись: датой, указанной Стороной на экземпляре письма при его получении.

**14.4.** В случае возврата Почтой России заказного письма с сообщением об отказе Стороны от его получения, либо по причине отсутствия Стороны по указанному в Договоре адресу, либо по причине неявки Стороны (адресата) за почтовым отправлением (невозвратное почтовое отправление, истечение срока хранения), такое письмо считается полученным Стороной в момент поступления письма в почтовое отделение, обслуживающее адрес Стороны.

**14.5.** Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту: \_\_\_\_\_.

#### 15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### **Застройщик**

**АО Специализированный застройщик «Раушен  
Хотел Ресорт»**

ИНН 3906374699, КПП 390601001,  
ОГРН: 1183926037250,

расчетный счет № 40702810800000003290

в Уполномоченном банке в ФИЛИАЛЕ  
«ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО),

К/С 30101810145250000411,

БИК 044525411,

Юридический и почтовый адрес:

236006, Калининградская обл., Калининград г.,

Московский пр-кт, дом 40, этаж 7, кабинет 717,

тел. +7 (4012) 430339,

тел. отдела продаж +7 (495) 5404439

##### **Участник долевого строительства**

**Гражданин Российской Федерации**

#### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

##### **Застройщик**

**АО Специализированный застройщик «Раушен  
Хотел Ресорт»**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_./

##### **Участник долевого строительства**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_./

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**  
**Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта**

**Наименование Объекта:** Гостинично-оздоровительный комплекс PROMENADE, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, пос. Отрадное, корпус \_\_\_\_\_, № объекта долевого строительства \_\_\_\_\_, проектная площадь \_\_\_\_\_ кв.м., этаж \_\_\_\_\_, секция 1, имеющий следующие основные параметры и характеристики: вид строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости – **нежилое здание**; назначение Объекта – **нежилое**; минимальное количество этажей – **5**; максимальное количество этажей – **6**; общая площадь Объекта – **16 191 м2**; материал наружных стен и каркаса Объекта – **с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей**; материал перекрытий – **монолитные железобетонные**; класс энергоэффективности – **С**; сейсмостойкость – **6 баллов**; сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений – **10 384, 40 м2**, сумма общей площади всех жилых помещений – **0 м2**, сумма общей площади всех нежилых помещений - **10 384, 40 м2**.

ПЛАНИРОВКА \_\_\_\_\_ ЭТАЖА

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА № \_\_\_\_\_

Объект долевого строительства имеет следующие основные проектные параметры и характеристики:

№ Объекта долевого строительства	
№ Объекта долевого строительства по проекту	
Проектная площадь, кв. м	
Этаж	
Корпус №	

Площадь апартаментов в разбивке:

**Застройщик**  
**АО Специализированный застройщик «Раушен**  
**Хотел Ресорт»**

**Участник долевого строительства**  
**Гражданин Российской Федерации**

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

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

## ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ, ВИДЫ И ОБЪЕМ РАБОТ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик обязуется выполнить в Объекте долевого строительства комплекс работ, который включает:

1. Устройство межкомнатных перегородок.
2. Установка металлической входной двери производства Baltic Dragon или аналог
3. Установка межкомнатных дверей производства Свобода /евродор
4. Устройство откосов, установка подоконников
5. Чистовая отделка помещений:
  - покрытие пола — ламинат, в кухне и с/у – плитка Kerama marazzi или аналог;
  - покрытие стен – обои, покраска в с/у – кафель или декоративная плитка
  - покрытие потолка – водно-дисперсная краска
  - установлена сантехника (унитаз, ванная, душевая кабина, раковина) Производитель- Vitra или аналог.
6. Остекление окон с двухкамерным энергоэффективным стеклопакетом. В проемах, выходящих на остекленные лоджии – окна и балконные двери с двухкамерным стеклопакетом.
7. Работы по обустройству электрических инженерных систем по проекту:
  - Разводка внутри апартаментных сетей освещения,
  - Разводка внутри апартаментных силовых сетей,
  - Устройство точек подключения сети интернет, IP-телефонии, IP-телевидения,
  - Установка внутри апартаментного электрического щита с проектным наполнением средствами безопасности,
  - Монтаж систем пожарной сигнализации.
8. Работы по обустройству механических инженерных систем:
  - Разводка труб системы отопления,
  - Установка радиаторов системы отопления, без декоративных решеток,
  - Установка закладных под блоки системы кондиционирования
  - Разводка трубопроводов ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение) с установкой запорной арматуры.
  - Прокладка трубопроводов канализации.
  - Устройство точек подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухне, ванных комнатах и санузлах.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик**  
**АО Специализированный застройщик «Раушен**  
**Хотел Ресорт»**

**Участник долевого строительства**  
**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_./

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_./