

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве нежилого здания

г. Ялта, Республика Крым

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Черноморская строительная компания»**, ОГРН 1239100010302, ИНН 9103102360, место нахождения: 298601, Республика Крым, г.о. Ялта, г. Ялта, ул. Блюхера, д. 19, кв. 206, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Ткачук Дмитрия Витальевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в пользовании на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке «**Комплекса апарт-отелей с паркингами и иными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292**» (далее по тексту – «Комплекс апарт-отелей») на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Комплекса апарт-отелей с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на нежилое помещение в строящемся Комплексе апарт-отелей, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- договор аренды земельного участка № 2292 от 01.09.2023 г., кадастровый № 90:25:000000:2292;
- разрешение на строительство Объекта долевого строительства от 31.08.2023 года № 91-RU93311000-3233-2023;
- проектная декларация № 91-000536 (дата первичного размещения 28.12.2023 года) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ);
- заключение экспертизы проектной документации № 91-2-1-3-078574-2023 от 19.12.2023 г. ООО «ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ», № 91-2-1-2-050529-2023 от 28.08.2023 г. ООО «ТОПЭКСПЕРТПРОЕКТ», № 91-2-1-2-009613-2023 от 01.03.2023 г. ООО «КОИН-С».

1.3. Объект долевого строительства: **Комплекс апарт-отелей с паркингами и иными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292**, строящийся (создаваемый) Застройщиком с привлечением денежных средств Депонентов в рамках разрешения на строительство № 91-RU93311000-3233-2023 от 31.08.2023 г.

Характеристики объекта долевого строительства: нежилое здание общей проектной площадью 30504 кв.м, количество этажей – 10, строительство которого будет осуществляться Застройщиком по адресу: **Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292**, площадью 10432 кв.м.;

- материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- класс сейсмостойкости – 8 баллов.

1.4. Участник долевого строительства – гражданин, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, вносящий Застройщику денежные средства для строительства Комплекса апарт-отелей на условиях настоящего Договора.

1.5. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6. Общее имущество Объекта - общие помещения, несущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри нежилых помещений Объекта, обслуживающее более одного нежилого помещения.

1.7. Нежилые помещения (апартаменты) - нежилые помещения в Объекте, подлежащие передаче в собственность Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию Объекта.

1.8. Эскроу-агент (Акцептант): **СБЕРБАНК (ПАО)** (публичное акционерное общество), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900, 8 800 555-55-50.

1.9. Настоящим участник(-и) и застройщик (Оференты)<sup>1</sup> предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в СБЕРБАНК ПАО (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу <https://www.sberbank.ru>, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу). Настоящим застройщик соглашается на использование участником(-ками) простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу (внесении изменений в него) на условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц работниками СБЕРБАНК (ПАО).

1.10. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты участника и застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя участника. Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу агентом Заявления на открытие счета эскроу, представленного участником, и предоставления участником и застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

1.11. Настоящим застройщик поручает участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

1.12. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты участника и застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора Реквизиты счета участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить нежилое здание – **Комплекс апартаментов с паркингами и иными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Отрадное на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2292** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания передать Помещение, указанное в п. 2.2 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов.

2.2. Основные характеристики объекта долевого строительства, подлежащего передаче по настоящему Договору:

Тип объекта	Нежилое помещение - апартаменты
Этаж	
Строительный номер помещения	
Общая проектная площадь нежилого помещения в кв.м	
Внутреннее оснащение на момент сдачи Объекта	Входная дверь. Остекление. Электрификация. Счетчики: вода, электричество. Перила на балконах (при наличии)
Планировка/отделка	Свободная/без чистовой отделки

2.3. Окончательное определение площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче по настоящему Договору, производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, с учетом данных технической инвентаризации Объекта.

2.4. Схема расположения указанных нежилых помещений, площади нежилых помещений каждого в отдельности, расположение частей нежилых помещений по отношению друг к другу, количество и площади частей нежилых помещений приводятся в Плате (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стоимость нежилого помещения по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС 20% не предусмотрен, исходя из расчёта стоимости одного квадратного метра, которая составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек и общей площади нежилого помещения, указанной в 2.2. настоящего Договора.

3.2. В сумму, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, включены стоимость строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией.

3.3. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонированную сумму) согласно п. 3.1. настоящего Договора в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Эскроу-агент/Акцептант: СБЕРБАНК ПАО (публичное акционерное общество), место нахождения: \_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

3.3.2. Участник/Депонент: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О./наименование Депонента).

3.3.3. Застройщик/Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Черноморская строительная компания», ИНН 9103102360 \_\_\_\_\_ (наименование Бенефициара, реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы).

3.3.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

3.5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.6. Срок условного депонирования денежных средств: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года.

3.7. Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания – Комплекса апартаментов или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с \_\_\_\_\_, **открытый в**  
\_\_\_\_\_.

3.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Комплекса апартаментов и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.9. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п.3.8. настоящего Договора. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.10. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 10%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.11. В случае увеличения общей площади нежилого помещения Комплекса апартаментов, являющегося объектом долевого строительства более чем на 1 кв. м. и (или) общего объема долевого строительства более чем на 1 куб. м в результате технических обмеров помещения по вводу Объекта в эксплуатацию Участник

долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора.

3.12. В случае уменьшения общей площади жилого и летнего помещения Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м в результате технических обмеров помещения по вводу Объекта в эксплуатацию Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора.

3.13. Все расходы по государственной регистрации права собственности на передаваемое по настоящему Договору помещение оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

#### **4. ГАРАНТИИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Срок ввода Объекта в эксплуатацию не позднее «30» июля 2027 года.

4.2. Нежилые помещения будут переданы Участнику долевого строительства не позднее «30» июля 2027 года.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

5.1.1. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

5.1.2. Обеспечить возведение Объекта в точном соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства и настоящим Договором сроки и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта и по благоустройству прилегающей территории в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию.

5.1.3. Контролировать ход работ по строительству Объекта.

5.1.4. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию, оформление соответствующей документации и передачу Нежилых помещений Участнику долевого строительства в сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

5.1.6. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.1.7. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) Комплекса апартаментов в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.1.8. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

##### **5.2. Застройщик вправе:**

5.2.1. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 2 (двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом, Застройщик возвращает ранее полученные денежные средства Участнику долевого строительства за вычетом штрафа в размере 20% от Цены договора и сопутствующих расходов Застройщика после реализации Объекта долевого строительства.

### **5.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:**

5.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства, указанные в п. 3.1 настоящего Договора, в сроки, указанные в п. 3.3 настоящего Договора.

5.3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.3.3. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

5.3.4. Нести затраты по содержанию и эксплуатации нежилых помещений в размере, установленном в дополнительно заключенном соглашении Сторон, с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

5.3.5. Использовать получаемые в собственность нежилые помещения в соответствии с их назначением.

5.3.6. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участники долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.3.7. Предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на нежилые помещения.

### **5.4. Участник долевого строительства не вправе:**

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.4.2. В случае если были произведены изменения конструктивных элементов или производство работ, указанных в п.5.4.1. Договора Участник долевого строительства обязаны своими силами и за свой счет в 5-ти дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% (пять процентов) от цены, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

5.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно (в течение 7-ми дней) извещать друг друга.

5.6. Право собственности на нежилые помещения возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в соответствующем государственном органе.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) нежилых помещений, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а

также иных обязательных требований к процессу эксплуатации нежилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Просрочка внесения платежа Участниками долевого строительства более чем на две недели является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

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

7.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 20% от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным пунктами 7.3., 7.6., 7.7. настоящего Договора.

7.6. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, открытого в уполномоченном банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник обязан указать в договоре счета-эскроу номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.7. Фактически внесенные Участником денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

7.8. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 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» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

7.9. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта (нежилых помещений) или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 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».

7.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства нежилых помещений 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.

7.12. В случае нарушения, предусмотренного договором, срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. 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.

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

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

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

8.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 7-ми (Семи) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

8.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой своей страны.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

10.2. Настоящий Договор действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

11.2. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, оговоренных разделом 7 настоящего договора.

11.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, скреплены печатями и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Такие изменения вступают в силу с момента их государственной регистрации.

11.4. Все приложения к Договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.5. Настоящий Договор составлен на 8 (восемь) страницах, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

11.6. Договор может быть прекращен в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

11.7. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

11.8. Настоящим участник и застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации. Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления о внесении изменений в Договор эскроу, представленного участником(-ами), и на основании документов, предоставленных застройщиком/Бенефициаром в соответствии с Общими условиями. Настоящим застройщик поручает участнику(-ам) предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для внесения изменений в Договор Эскроу.

## 12. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Черноморская строительная компания»**

Юридический/почтовый адрес: 298601, Республика Крым, г.о. Ялта, г. Ялта, ул. Блюхера, д. 19, кв. 206  
ОГРН 1239100010302

ИНН 9103102360

КПП 910301001

Расчётный счёт: 40702810952000002376

Банк: ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 046015602

Кор. счёт: 30101810600000000602

Телефон: +7(978) 728-60-91

e-mail: sdbsc@mail.ru

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) (подпись)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) (подпись)

(М.П.)

**Приложение № 1**  
**к Договору № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**  
**нежилого здания**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

1. Размещение нежилого помещения (апартаментов) на этаже:
2. Конфигурация нежилого помещения (апартаментов):

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) / (подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) / (подпись)

(М.П.)