

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА № _
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Оренбург

дата _

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Оренбургстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Марсакова Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, **именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили между собой настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:**

1. Определения.

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

1.1. Многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, согласно разрешения на строительство: «Жилой комплекс «Времена года» в г. Оренбурге. Жилой дом № 14, 14 этажный общей площадью 12928,06 кв.м, общей площадью квартир (167шт.) – 8133,40 кв. м, жилой площадью квартир – 3167,67 кв.м., из них: однокомнатных-102 шт., двухкомнатных-52 штуки, трехкомнатных -13 штук.

материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей, класс энергоэффективности: В, класс сейсмостойкости: не определялся в связи с отсутствием сейсмической опасности в районе строительства.

1.2. Объект долевого строительства:

- жилое помещение: _____ квартира №_____ расположенная на _____ этаже многоквартирного дома, общей приведённой площадью (проектной) _____ кв. м. с учетом площади зимнего сада (либо без такового, состоящая из:

План объекта долевого строительства прилагается к настоящему договору.

1.2.1. Квартиры передаются Застройщиком Участнику долевого строительства со следующим оснащением:

1.2.2. –межкомнатные двери отсутствуют

- окна из ПВХ, откосы

- дверь – входная металлическая глухая;

Отделка санузел:

-сантехника не устанавливается

-потолки натяжные

-стены грунтовка, штукатурка под правило, шпатлевка, окраска белой водоэмульсионной краской

- полы керамическая плитка с затиркой швов.

Комнаты:

-потолок натяжной белый матовый

-стены грунтовка, штукатурка под правило, шпатлевка под обои, обои

-полы грунтовка, линолеум, плинтус.

- внутренний водопровод холодной и горячей воды – без разводки к сантехническим приборам, установка счетчиков холодной и горячей воды;

- отопление – прокладка трубопроводов, установка отопительных приборов;

- внутренняя канализация – установка канализационных стояков без разводки к сантехническим приборам;

- электроснабжение – установка прибора учёта электрической энергии, прокладка проводки с установкой выключателей и розеток, выпуск проводки для установки светильников и выпуск с установкой розетки под эл. плиту (плита не устанавливается);

- телевидение – ввод кабеля в здание, обеспечение доступа к получению услуги;
- телефонизация – ввод кабеля в здание, обеспечение доступа к получению услуги;
- домофон – обеспечение возможности установки домофона;
- радиофикация – ввод кабеля в здание, обеспечение доступа к получению услуги.
- слаботочные системы в местах общего пользования без разводки по квартирам.

1.3. Земельный участок: Кадастровый номер 56:44:0124001:7304

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

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, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

2. Юридические основания к заключению настоящего Договора.

2.1. Настоящий договор заключен 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» (с изменениями и дополнениями) (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ) и регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирного дома и возникновением у Участника долевого строительства права собственности на объект (объекты) долевого строительства с использованием для расчётов по настоящему договору счетов эскроу, открытых Участниками долевого строительства в уполномоченном банке – ПАО Сбербанк (далее – уполномоченный банк, эскроу-агент) в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, с учётом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ (ч. 1 и ч. 2 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ).

Использование для расчётов по настоящему договору счетов эскроу, открытых Участниками долевого строительства в уполномоченном банке, является, по заявлению Застройщика, существенным условием настоящего договора, отказ от которого Участником долевого строительства будет являться основанием для признания договора незаключенным (абз. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)).

Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации, а в случае, когда Участником долевого строительства является физическое лицо, приобретающее объект (объекты) долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

2.2. По состоянию на момент (дату) подписания настоящего договора Застройщиком выполнены условия, необходимые для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, предусмотренные статьей 3 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»), в том числе:

- Получено разрешение на строительство №56-301000-008-2021 от 11.02.2021г. взамен разрешения на строительство № 56-301000-140-2020 от 09.10.2020 г. выдано Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.
- Земельный участок находится в аренде у Застройщика до 17.01.2024 года согласно соглашения о переуступке б/н от 07.06.2021 г., государственная регистрация произведена 16.06.2021 г..

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что земельный участок может быть передан в залог уполномоченному банку, при этом получение Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства на это не требуется.

- Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.3. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.4. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему договору и в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, в соответствии с утверждённой проектной документацией, действующими техническими регламентами, и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства ,

сети электроснабжения, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять указанный объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (соответствующей блок секции).

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами.

Основные характеристики Объекта долевого строительства, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами.

План Объекта долевого строительства, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

Описание Объекта долевого строительства указано в настоящем Договоре.

4. Обязанности Застройщика.

4.1. Организовать строительство Многоквартирного дома и входящего в его состав имущества.

4.2. В случае досрочного выполнения своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязан направить сообщение Участнику долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома (соответствующей блок секции) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Застройщик гарантирует, что:

4.3.1. Права на вышеназванный объект долевого строительства на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

5. Обязательства Участника долевого строительства.

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Нести в полном объеме все расходы, связанные с оформлением права собственности на объект долевого строительства, получаемый по акту приема-передачи.

5.1.2. До регистрации права собственности на объект долевого строительства не производить в нем перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях без согласования с Застройщиком. Все изменения производятся в порядке, установленном законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства и производится за его счет.

5.1.3. В дату подписания Договора долевого строительства предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись. Все документы предоставленные во исполнение настоящего пункта должны быть предоставлены Участником в заверенных копиях.

5.1.4. Оплатить Цену Договора долевого строительства в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 7 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком Акты сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.5. В сроки, предусмотренные ст.6 Договора долевого строительства, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.6. Участник с даты принятия Объекта долевого строительства (п. 6 Договора) несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – «Управляющая Организация»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником долевого строительства до регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

5.1.7. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Многоквартирного дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Многоквартирным домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

5.1.8. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 7 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

5.1.9. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 7 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, Банка и до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона. Застройщик также вправе потребовать от Участника долевого строительства, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

5.1.10. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п. 5.1.9. настоящего Договора.

5.1.11. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

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

5.1.13. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 5.1.3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательства, предусмотренного п. 5.1.3. Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта долевого строительства третьим лицам.

5.1.14. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

5.1.15. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

6. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (соответствующей блок секции).

6.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства **не позднее трех месяцев с даты завершения строительства. Дата завершения строительства 28.02.2022 г.**

6.4. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения, каких-либо существенных недостатков.

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

6.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия

Участником долевого строительства по Акту приема передачи Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в п. 14 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

6.7. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома (соответствующей блок секции) не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема передачи Объекта долевого строительства только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства **каких-либо существенных недостатков.**

6.9. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.6.8. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 8 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 6.6. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема передачи Объекта долевого строительства.

6.10. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.8. настоящего Договора) и подписания Акта приема передачи 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. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, 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.

6.11. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема передачи Объекта долевого строительства, и до момента составления Застройщиком одностороннего

акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.12. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.13. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с даты подписанного Сторонами Акта приема передачи Объекта долевого строительства, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник долевого строительства.

7. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты.

7.1. Цена Договора составляет ____ рублей, НДС не облагается, из них:

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 7.3., 7.4, 7.5 Договора.

7.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет:

____ рублей, НДС не облагается;

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

7.3. Цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.4. Если общая площадь Объекта долевого строительства, с учетом площади зимнего сада(либо без такового, по проекту и договору зимний сад отсутствует), после проведения технической инвентаризации окажется более той, что указана в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличение площади по цене действующей на момент внесения им последнего платежа цены договора. Доплата осуществляется в срок, указанный в уведомлении, полученном от Застройщика или в ином документе, подписанном Сторонами.

7.5. Если общая площадь объекта долевого строительства, с учетом площади зимнего сада(либо без такового, по проекту и договору зимний сад отсутствует), после проведения технической инвентаризации окажется менее той, что указана в договоре, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства по цене, действующей на момент внесения им последнего платежа цены договора.

7.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства.

7.6.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____) рублей из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 7.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.7.3. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта долевого строительства производится путем внесения суммы согласно договора на счет эскроу в срок до _____, после государственной регистрации договора.

Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

7.7. 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:

- Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

- Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - 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, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

- Бенефициаром – Застройщик;

- Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

- Срок условного депонирования: _____.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

7.7.1. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, или просрочка внесения платежа, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за жилое пом. усл. ном. _____, НДС не облагается».

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

8. Гарантийный срок на объект долевого строительства.

8.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

8.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств форс-мажора, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного и непредсказуемого характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

К указанным обстоятельствам относятся пожары, наводнения, ураганы и другие явления стихийного характера, военные действия, теракты, изменения политического режима, национализация или экспроприация собственности, запретительные или ограничительные акты органов государственной власти Российской Федерации и местного самоуправления.

9.2. Стороны признают отдельным обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажором) введение нормативными правовыми актами органами государственной власти РФ и местного самоуправления запретительных или ограничительных мер в целях противодействия распространению новой коронавирусной инфекции Covid-19 (объявление нерабочих дней, ограничение работы организаций и ряд других запретов и ограничений) на территории Российской Федерации и её регионах.

Факт распространения коронавирусной инфекции и введенные в связи с этим органами государственной власти РФ и местного самоуправления запретительные или ограничительные меры с учетом их чрезвычайности и непредотвратимости соответствуют критериям непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

9.3. Условия по освобождению сторон от ответственности вследствие наступления форс-мажора применяются при наличии следующего:

- продолжительность непреодолимых обстоятельств;
- причинно-следственная связь между событиями и невозможностью исполнения;
- добросовестность контрагента.

9.4. При наступлении обстоятельств, указанных в пунктах 9.1 и 9.2 настоящего договора, каждая Сторона должна в течение 2 (двух) дней проинформировать о них в письменном виде другую Сторону. Информация должна содержать данные о начале и окончании обстоятельств, их характере, оценку их

влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору. Такая информация в последующем должна быть подтверждена сертификатом об обстоятельствах форс-мажора, выданным Торгово-промышленной палатой РФ или ее региональными представительствами (согласно Положения о порядке свидетельствования Торгово-промышленной палатой РФ обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) (приложение к постановлению Правления Торгово-промышленной палаты РФ от 23.12.2015г. № 173-14)), не позднее чем через 20 (двадцать) дней с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

9.5. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в предыдущем пункте, или если информация, содержащаяся в указанном извещении не будет подтверждена сертификатом об обстоятельствах форс-мажора, Торгово-промышленной палатой РФ или ее региональными представительствами (п. 9.4 договора), то такая Сторона не имеет права ссылаться на указанные обстоятельства и обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

9.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в пунктах 9.1 и 9.2 настоящего договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

9.7. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пунктах 9.1 и 9.2 настоящего договора, продолжают действовать более 1 (одного) месяца, Стороны проводят переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора, при этом каждая из Сторон имеет право предложить расторгнуть настоящий договор (ст. 416 и/или ст. 417 ГК РФ).

9.8. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у Генерального подрядчика и других лиц, привлекаемых Застройщиком к участию в строительстве, считается возникновением этих обстоятельств у Застройщика.

10. Ответственность сторон.

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ.

10.2. В случае уплаты цены договора путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В этом случае Участнику долевого строительства возвращаются внесенные им денежные средства.

10.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор, по основаниям, предусмотренным в п. 10.2. и 10.3. настоящего договора, не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

10.5. 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. Уведомление об одностороннем расторжении договора направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

10.6. 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

11. Исполнение обязательств по Договору и обеспечение их исполнения.

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

11.3. Обеспечение исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору осуществляется в соответствии со статьей 13 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».

12. Разрешение споров.

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться по возможности путем переговоров.

13. Срок действия договора. Прочие условия.

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и действует до передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

13.2. Настоящий Договор выражает все договорные условия и понимания между Сторонами в отношении всех упомянутых здесь вопросов, при этом все предыдущие обсуждения, обещания, согласования представления между Сторонами, если таковые имелись, кроме упомянутых в тексте настоящего Договора, теряют силу и заменяются вышеизложенным текстом.

13.3. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются положениями действующего Российского Законодательства.

13.4. Настоящий договор, составлен в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах, один из которых находится у Застройщика, второй у Участника долевого строительства, третий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Идентичность экземпляров настоящего Договора проверена Сторонами.

13.5. В соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» (с изменениями и дополнениями) Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, действуя свободно, своей волей и в своём интересе, даёт своё согласие на обработку персональных данных Застройщиком в целях исполнения настоящего договора, а также выражает согласие на обработку и передачу персональных данных третьим лицам, действующим в целях исполнения настоящего договора.

13.6. Под обработкой персональных данных понимается сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

13.7. Согласие на обработку персональных данных даётся Участником долевого строительства на срок действия Договора плюс два месяца.

13.8. Данное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путём подачи Застройщику письменного заявления.

13.9. Стороны установили, что адреса, указанные в разделе 14 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора являются адресами для направления им почтовых сообщений.

13.10. Стороны считаются извещенными надлежащим образом в случае: направления им почтовых сообщений заказными письмами с описью вложения с уведомлением о вручении, либо вручения письменного сообщения Участнику долевого строительства лично под расписку, либо вручения письменного сообщения Застройщику с проставлением отметки канцелярии Застройщика о регистрации входящего документа, по указанным в разделе 14 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора адресам.

13.11. Участник долевого строительства также считается извещенным надлежащим образом и в том случае, когда 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 в разделе 14 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора почтовому адресу.

13.12. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия Сторон.

13.13. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон договора, имея в виду необходимость защиты охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

13.14. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве квартиры, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон в качестве дополнений к настоящему договору или дополнительного соглашения к таковому.

- 13.15. Приложения к настоящему Договору:
- Приложение № 1 – План Объекта.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Оренбургстрой»
(ООО «СЗ Оренбургстрой»)
Юр. адрес: 460000 г. Оренбург, ул. Комсомольская,
50 офис 305
Почтовый адрес: 460000 г. Оренбург, ул.
Комсомольская, 50 офис 305
Телефон/факс 8 (3532)
ИНН 5612174080 ОГРН1195658017048 КПП
561201001**

Р/с 40702810846000011353

К/с 30101810600000000601
БИК банка 045354601
Банк ОРЕНБУРГСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8623
ПАО СБЕРБАНК

E-mail orenburgstroj@mail.ru

Директор _____/Марсаков Д.Г.
М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____