

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ -П-6**

г. Оренбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестгрупп»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» либо «Бенефициар», в лице директора Ситникова Александра Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» либо «Депонент», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование договора.**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (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, открываемых Участниками долевого строительства в уполномоченном банке – «Банк ВТБ (ПАО) генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000 (далее – эскроу-агент, Банк).

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических 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).

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

**Банк эскроу-агент:**

Наименование: «Банк ВТБ» (Публичное акционерное общество).

Фирменное наименование: «Банк ВТБ» (ПАО).

Место нахождения и адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А

Почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1

кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187

ИНН 7702070139

БИК 044525187

Адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru

Номер телефона: +7 495 960 2424

По заявлению Застройщика использование для расчётов по настоящему договору счета эскроу, открытого Участником долевого строительства в банке эскроу-агенте является существенным условием настоящего договора, а отказ Участника долевого строительства от использования для расчётов по настоящему договору счета эскроу будет являться основанием для признания договора незаключенным.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании следующих документов:

1.2.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.08.2014 г., № записи о государственной регистрации права собственности № 56-56-01/349/2014-123 от 12.09.2014 г.

1.2.2. Разрешение на строительство № 56-301000-152-2020 от 05.11.2020 г., взамен № 56-301000-022-2020 от 28.02.2020 г., выдано Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

1.2.3. Проектная декларация о строительстве Объекта и ее изменения размещаются в единой информационной системе жилищного строительства на федеральном портале <https://наш.дом.рф>.

1.2.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» № 41/05-11-70 от 24.12.2020 г. выдано Инспекцией государственного строительного надзора Оренбургской области.

## 2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом № 6 в жилом комплексе «Победа» в г. Оренбурге (далее - Объект) общей площадью 40 693,27 кв.м. Жилой дом располагается на земельном участке общей площадью 46 464 кв.м., кадастровый номер № 56:44:0125002:93, земельный участок расположен в Оренбургская обл., город Оренбург, проезд Автоматики, на земельном участке расположены: одно-частично двухэтажное здание склада химикатов; 1-этажное здание ОМТС; 1-этажное здание: компрессорная, насосная; 1-этажное сооружение-градирня; 2 - этажное (подземных этажей -1) здание станции нейтрализации; № 8/5

Объект состоит из 6-х пусковых комплексов:

- 3-й пусковой комплекс блок-секция № 6/4;
- 4-й пусковой комплекс блок-секция № 6/5;
- 5-й пусковой комплекс блок-секция № 6/6;
- 6-й пусковой комплекс блок-секция № 6/7;
- 7-й пусковой комплекс блок-секция № 6/8;
- 8-й пусковой комплекс блок-секция № 6/9.

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с Проектной документацией:

- Общая площадь многоквартирного дома: **40 693,27 м2;**
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: **железобетон**
- Класс энергоэффективности: **C+**
- Класс сейсмостойкости: **5 и менее баллов**
- Количество этажей: **19 (в т.ч. цокольный этаж, 17 жилых этажей и технический этаж).**

2.2. Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять по акту приема-передачи объект долевого строительства.

2.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

Назначение (вид)	Жилое помещение (квартира)
Пусковой комплекс	
Блок-секция	
Этаж	
Номер	
Общая проектная площадь с учетом площади лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5)	
Общая проектная площадь	
Жилая проектная площадь	
Площадь лоджии	
Количество комнат	
Площадь комнат	
Количество вспомогательных помещений	
Площадь вспомогательных помещений	

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу составных частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение на этаже, является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В общую проектную площадь объекта долевого строительства включаются лоджии с понижающим коэффициентом 0,5. Общая площадь объекта долевого строительства может быть изменена по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации.

2.4. Застройщик обязуется ввести Объект в эксплуатацию в 4 квартале 2022 г. Застройщик обязуется в течение 3-х месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 31 марта 2023 г., передать объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. настоящего договора Участнику долевого строительства. Допускается передача Застройщиком объекта долевого строительства, указанного в п. 2.3. настоящего договора досрочно.

2.5. Застройщик передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства с выполненными работами по:

- установке межкомнатных перегородок;
- заделке швов в плитах перекрытия;
- установке оконных блоков;
- установке входной металлической двери;
- монтажу систем отопления;
- монтажу систем водопровода и канализации до сан.приборов;
- проведение проводки электроосвещения с установкой розеток, выключателей, эл. счетчика;
- полы – бетонная поверхность плит перекрытия с заделкой соединительных закладных деталей цементным раствором;
- остеклению лоджии одинарным стеклом без проведения мероприятий по утеплению, так как лоджия - это неотапливаемое (холодное) помещение, встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух - при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. При монтаже ПВХ-конструкций на лоджии применяется исключительно проектное решение, указанное в проекте по строительству Объекта. Остекление на лоджии производится в декоративных целях и не несет функции по тепловой защите. ГОСТ, СНиП и иные технологические регламенты по монтажу и установке оконных блоков в отапливаемых помещениях в данном случае не применяются.

Подоконники, сантехнические приборы, гибкие подводки к ним, а также внутренние межкомнатные двери в объекте долевого строительства не устанавливаются. Чистовая отделка объекта долевого строительства не выполняется.

### 3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ руб. 00 коп. Цена договора включает в себя денежные средства на возмещение Застройщику затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, НДС не облагается.

3.2. **Срок условного депонирования: 31 мая 2023 года.**

3.3. **Размер депонированной суммы, порядок и срок её внесения:**

\_\_\_\_\_ руб. 00 коп. в течение 7 (семи) дней после государственной регистрации настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства обязан пополнить счёт эскроу любым удобным для него способом в течение 7 (семи) дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в «Банк ВТБ» (ПАО) (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств **в течение 7 (семи) дней** после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области. **Оплата производится не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.**

**Ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.**

### **3.5. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации;
- отсутствует информация об одностороннем отказе участника долевого строительства (Депонента) от исполнения договора участия в долевом строительстве.

### **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на открытый Участником долевого строительства специальный счет эскроу, для уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве.

Указанная цена договора включает в себя все затраты, связанные со строительством и сдачей объекта долевого строительства в эксплуатацию.

3.6 Стороны подтверждают, что согласовали собственный порядок расчета общей площади объекта долевого строительства, указанный в п. 2.3. настоящего Договора, исключительно в целях определения цены договора.

## **4. Обязанности Сторон.**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный п. 2.4. настоящего договора, по передаточному акту.

4.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта 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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

4.1.4. Представить в органы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию или удостоверенную копию этого разрешения не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства за объект долевого строительства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок установленный настоящим договором принять объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. До регистрации права собственности на объект долевого строительства не производить в ней перепланировку, переоборудования, изменения в несущих конструкциях. Риск производства таких работ, их согласование в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства и производится за его счет.

4.2.4. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих паспортных реквизитов, об изменениях реквизитов банковского счета (при наличии), изменении контактного телефона, адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее 5 дней с момента таких изменений, путем направления Застройщику соответствующего письменного уведомления. Вышеуказанная информация считается полученной от Участника долевого строительства при наличии соответствующей отметки о вручении Застройщику.

4.3. В соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ Застройщик не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома заключает с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом.

## **5. Порядок передачи объекта долевого строительства.**

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу.

5.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и не позднее срока, указанного в п. 2.4. настоящего договора.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта 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. Содержание и порядок направления такого сообщения определяется в соответствии со ст. 8 Федерального закона 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».

5.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 5.3 настоящего Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 дней рабочих с момента получения сообщения. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при необоснованном отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства по истечении трех календарных дней от даты окончания срока, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче 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 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.

5.6. Участник долевого строительства, обнаруживший в процессе передачи недостатки Объекта долевого строительства, вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать от Застройщика устранения таких недостатков. На период устранения Застройщиком недостатков процесс передачи Объекта долевого строительства приостанавливается. Застройщик устраняет выявленные недостатки в разумный срок, после чего любым доступным способом извещает Участника долевого строительства о необходимости продолжить передачу Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан в указанный Застройщиком срок завершить процесс передачи Объекта долевого строительства. Приостановка процесса передачи Объекта долевого строительства не образует просрочки передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств по завершению процесса передачи Объекта долевого строительства освобождает Застройщика от ответственности за нарушение срока передачи.

## **6. Гарантии качества.**

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



6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.3. Под нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его частей для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006, и иными нормативными документами. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. 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 такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором сроком три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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.

6.7. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемая Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

6.8. Стороны договорились о том, что если по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации, общая площадь объекта долевого строительства отличается от проектной площади не более чем на 5 % перерасчет стоимости объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего договора не производится. Если по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации, общая площадь объекта долевого строительства отличается от проектной площади более чем на 5 %, то производится доплата (возврат) за площадь, выходящую за пределы 5%. Основаниями для произведения Сторонами доплаты (возврата) денежных средств, в связи с изменением площади объекта долевого строительства, являются результаты обмеров, произведенными организацией технической инвентаризации, и заключенное между Сторонами дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве в порядке предусмотренным действующим гражданским законодательством.

## **7. Уступка прав требований.**

7.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.4. При передаче прав на указанную в договоре квартиру иным лицам, прежний Участник долевого строительства обязан незамедлительно сообщить Застройщику о произведенной уступке прав требования, направив в адрес Застройщика соответствующее уведомление с копией зарегистрированного договора Цессии (уступки права требования).

7.5. В случае уступки прав требования по настоящему договору такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации). Если Участник долевого строительства приобретал объект долевого строительства за счет

кредитных средств, то такая уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка (предоставившего кредит), полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника (Заемщика Банка) полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, заключенному между Банком и Участником (Заемщиком Банка).

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

7.7. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

## **8. Ответственность сторон.**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение какого-либо из обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, таких как: наводнение, пожар, землетрясение, а также в случае войны и военных действий или запретов компетентных государственных органов, возникших после заключения настоящего Договора.

9.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить обязательства по причинам форс-мажорных обстоятельств, в течение 7 рабочих дней должна в письменной форме уведомить другую сторону о начале, ожидаемом сроке действия и прекращения указанных обстоятельств. Факты, содержащиеся в уведомлении, должны быть подтверждены торговой палатой или другой компетентной организацией соответствующей Стороны. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает виновную сторону права на освобождение от обязательств вследствие указанных обстоятельств.

9.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

## **10. Прочие условия.**

10.1. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Споры, возникающие между сторонами, решаются в соответствии с действующим законодательством, в том числе в претензионном порядке. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд, согласно действующего законодательства РФ. Претензионный порядок не лишает права Участника долевого строительства обратиться непосредственно в суд при наличии, по его мнению, нарушения Застройщиком условий настоящего Договора и требований действующего законодательства.

10.3. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

10.4. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего договора и подписания сторонами передаточного акта.

10.5. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и Участником долевого строительства была допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяца.

10.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. При одностороннем расторжении договора по инициативе Застройщика, по обстоятельствам предусмотренным п. 10.5. настоящего договора, Застройщик имеет право подать заявление в орган регистрации прав для погашения записи о регистрации настоящего договора.

10.7. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и 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».

10.8. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

10.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.10. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.11. Стороны подписанием договора подтверждают, что почтовые адреса (место жительства) и местонахождение, указанные в п. 12 договора, являются адресами для направления почтовых сообщений. Сторона признается извещенной надлежащим образом в случае направления почтового сообщения заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, в установленных случаях росписью, отметкой или подписью в получении.

10.12. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации с момента которой, вступает в законную силу.

10.13. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Участника долевого строительства, два – для Застройщика и четвертый экземпляр – для регистрирующего органа.

10.14. К отношениям сторон по настоящему договору положения ст. 317.1 ГК РФ не применяются. Любые денежные средства, передача которых в соответствии с настоящим договором может рассматриваться как коммерческий кредит, признаются предоставленными на беспроцентных условиях.

## **11. О персональных данных.**

11.1. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в целях внесения и хранения персональных данных в информационной системе Застройщика и кредитной организации ПАО Банк ВТБ, заключения договора о приобретении объектов недвижимости, открытия счетов, регистрации договоров в государственных органах, осуществляющих государственную регистрацию, оформления права собственности на объекты недвижимости, передачи многоквартирного дома на баланс эксплуатирующей организации, заключения договоров поставки воды, электро и теплоснабжения, заключения договора страхования ответственности, рассылки писем, как электронным, так и почтовым сообщением.



11.2. Под обработкой персональных данных понимается: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

11.3. Под персональными данными понимается любая информация, относящаяся к Участнику долевого строительства, как субъекту персональных данных, в том числе: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные, семейное положение, адрес местожительства, контактный телефон, другая информация, которая может потребоваться застройщику в ходе исполнения настоящего Договора.

11.4. Участник подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.5. Согласие вступает в силу со дня его подписания и действует в течение срока действия настоящего договора. Участник долевого строительства уведомлен о том, что он имеет право отозвать настоящее согласие в любой момент путем подачи застройщику письменного заявления.

## 12. Адреса и реквизиты сторон:

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<p><b>ООО «Специализированный застройщик «Инвестгрупп»</b> Юридический адрес: 460525, Оренбургская обл., Оренбургский район, с. Благословенка, ул. Урожайная, д. 9 ИНН 5638065495 КПП 563801001 р/с 40702810200490002524 в Филиале «Центральный» Банк ВТБ (ПАО) г. Москва ИНН 7702070139 БИК: 044525411 к/с: 30101810145250000411 <b>Директор</b>  _____ <b>А.О. Ситников</b></p>	