

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

г. Оренбург

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СК-групп» (ООО «СК-групп», ОГРН 1095658013824, ИНН 5610128280, юридический адрес: 460060, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, дом № 43/5, помещение 1), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Тихова Бориса Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

«**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – договор, настоящий договор) о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее – *Федеральный закон от 30.12.2004 года №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 долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации, а в случае, когда Участником долевого строительства является физическое лицо, приобретающее квартиру 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 года № 214-ФЗ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением генподрядчика и других лиц построить объект капитального строительства: *«Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на 1 этаже (№6 по генплану) в 17 мкрн. СВЖР г.Оренбурга»* (далее – многоквартирный дом) по адресу (описание местоположения): *Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001; кадастровый номер земельного участка 56:44:0202001:6209.*

Количество этажей: минимальное количество этажей – 15, максимальное количество этажей – 17, в том числе подземных этажей – 1, общей площадью объекта 29 472,54 кв. м, общей площадью квартир (308 шт.) – 19 049,55 кв. м., из них:

1-комнатных – 134 шт.,

2-комнатных – 86 шт.,

3-комнатных – 88 шт.,

Общая площадь офисов – 2101,34 кв.м.,

со следующими основными характеристиками:

Несущими вертикальными элементами являются монолитные пилоны, стены, толщиной 200, 250, 300 мм и ядро жесткости из тяжелого бетона класс В25. Лестнично-лифтовая группа составляет ядро жесткости. Ядро выполнено в виде замкнутого контура из монолитных стен вокруг лестничной клетки, стенами и диафрагмами жесткости шахт лифтов и лифтового холла из тяжелого бетона класс В25. Горизонтальные несущие элементы каркаса: диски перекрытий и покрытия – монолитные железобетонные безригельные, бескапитальные плиты. Сопряжение с пилонами – жесткое (заделка). Наружные стены – трехслойные, самонесущие на высоту одного этажа:

- Внутренний слой – Керамзитобетонный блок КБСР-ПС-39-М75-F100-D900 по ГОСТ 33126-2014 ГОСТ 6133-99 на и.п. растворе М100, армировать кладочной сеткой ОЗВр-1 через 2 ряда, 200мм; до отметки «плюс» 15,350 газобетонные блоки марки Блок I/625x200x250/D600/B3,5/F25 ГОСТ 31360-2007.

- Утеплитель – ППС 20Ф-Р-А-1000x1000x150 ГОСТ 15588-2014 с противопожарными рассечками из минераловатных плит «ТЕХНОФАС Техно НИКОЛЬ» ТУ 5762-043-17925162-2006. Толщиной 150мм.

- Декоративно-защитная штукатурка Ceresit СТ-35, 1,5-3 мм.

- класс энергоэффективности – высокий, «В»;

- класс сейсмостойкости – отсутствует.

на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство жилой застройки (код 2.6, 2.7 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1,3,5,13,17 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 года № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург», площадью 10710 кв.м., с кадастровым номером 56:44:0202001:6209, по адресу (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001.

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект долевого строительства в **собственность** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строительство многоквартирного дома ведется на основании Разрешения на строительство № 56-301000-099-2019 от 26.06.2019 года, выданного Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, взамен разрешений на строительство № 56-30100-443-2018 от 15.06.2018 года, № 56-30100-444-2018 от 15.06.2018 года, № 56-301000-053-2019 от 08.04.2019 года. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на земельном участке, находящемся на праве субаренды у Застройщика согласно договора № 1 субаренды земельного участка от 21.05.2018 года, заключенного между Открытым акционерным

обществом «Управление капитального строительства» и Застройщиком, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области 06.06.2018 года за № 56:44:0202001:6209-56/001/2018-4, на основании договора аренды земельного участка № 18/л-177юр от 27.04.2018 года заключенного между Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга и Открытым акционерным обществом «Управление капитального строительства», и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области 18.05.2018 года за 56:44:0202001:6209-56/001/2018-2.

Объектом долевого строительства по настоящему договору являются *одно структурно обособленное жилое помещение (квартира) № __, расположенное в __ (__) подъезде на __ (__) этаже многоквартирного дома, общей проектной площадью – __ (__) кв.м., (далее - квартира)*, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства со следующим оснащением:

- окна и балконные двери – пластиковые со стеклопакетами;
 - окна лоджии – пластиковые с одинарными стеклами;
 - дверь – входная металлическая; межкомнатные двери отсутствуют;
 - полы – бетонная стяжка;
 - внутренняя черновая отделка;
 - потолки: заделка и затирка цементным раствором горизонтальных швов;
 - внутренний водопровод холодной и горячей воды – прокладка трубопроводов с подводкой под сантехнические приборы;
 - отопление – прокладка трубопроводов, установка радиаторов отопления;
 - внутренняя канализация – полиэтиленовые канализационные стояки и трубы с подводкой под сантехнические приборы, без установки сантехнических приборов;
 - электроснабжение – прокладка проводки с установкой выключателей и розеток;
 - телевидение – ввод кабеля в здание, прокладка кабеля по этажам до щитка на лестничной площадке;
 - телефонизация – ввод кабеля в здание, прокладка кабеля по этажам до щитка на лестничной площадке;
 - домофон – обеспечение возможности установки домофона в соответствии с проектом,
- а также общее имущество в многоквартирном доме.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое передается в общую долевую собственность Участника долевого строительства после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и принятия квартиры Участником долевого строительства:

Этажные и межэтажные лестничные площадки; лестницы; коридоры; тамбуры; вестибюли; подвал; крыша (чердак, кровля); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий); ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обдуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие не несущие конструкции); лифты с лифтовым оборудованием; крыльца и пандусы; спуски в подвал; внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из трубопроводов, прокладываемых в подвале, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, трубопроводов в подвале, стояков, вытяжных труб, водосточных воронок, водостоков, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, распределительных сетей в подвале, вертикальных стояков питающих линии квартир и сетей домоуправления, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования; земельный участок по адресу (описание местоположения): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001; кадастровым номер земельного участка 56:44:0202001:6209.

1.2. Квартира передается Застройщиком с инженерным оборудованием, входящим в ее состав, с неполным составом отделки, с доведением ее до полной готовности силами и средствами Участника долевого строительства.

2. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

- 2.1.** Срок передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства – 1 пусковой этап (1 (первый) и 2 (второй) подъезды) до 31.12.2019 года;
- 2.2** Ввод в эксплуатацию 2 пускового этапа (3 (третий) и 4 (четвертый) подъезды) - 4 (четвертый) квартал 2020 года.
- 2.3** Срок передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства - 2 пусковой этап (3 (третий) и 4 (четвертый) подъезды) до 31 марта 2021 года.
- 2.4.** Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

3.1. Цена настоящего договора составляет __ (__) рублей. В цену не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта в собственность, в том числе расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником долевого строительства. Цена может быть изменена в случае, если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта (п. 3.6 Договора).

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1. раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора является суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство многоквартирного дома и на оплату услуг Застройщика.

3.3. Участник долевого строительства имеет право выплатить договорную сумму досрочно, о чем должен известить Застройщика.

3.4. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства одновременно путем перечисления на расчетный счет Застройщика денежной суммы в размере, указанном в п. 3.1. раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора *не позднее 2 (двух) рабочих дней*, считая с даты 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.

3.5. Цена договора, указанная в п. 3.1. раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора является фиксированной и не может быть изменена за исключением случая, указанного в п.3.6. раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора.

3.6. Если после проведения кадастрового учёта квартиры в порядке, установленном действующим законодательством, и уточнения её общей площади Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта, то цена договора, указанная в п. 3.1. раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора, подлежит изменению (пересчёту), исходя из фактической площади квартиры, установленной после проведения кадастрового учёта, и стоимости одного квадратного метра, определенной как соотношение цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора к проектной общей площади квартиры, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, путём заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

3.6.1 Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства согласно п.3.6 Договора, оплачивается Участником долевого строительства в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения. Сумма, подлежащая возврату Участнику долевого строительства согласно п.3.6 Договора, возвращается Участнику долевого строительства в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника по реквизитам, указанным в Дополнительном соглашении к Договору.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что с момента регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области и до оплаты Участником долевого строительства цены договора в порядке, установленном в п. 3.4. «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора *квартира не будет находиться в залоге у Застройщика.*

3.8. Участник долевого строительства, являющийся залогодержателем прав субаренды на земельный участок в силу ст. 345, 346 ГК РФ, выражает свое согласие на замену предмета залога посредством ликвидации и (или) разделения, и (или) изменения площади и (или) границ земельного участка с кадастровым номером: 56:44:0202001:6209, адрес (местоположение): Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0202001, до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома для размещения каждого запроектированного объекта, расположенного на данном земельном участке, с целью соблюдения требований ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

4.1. *Гарантийный срок для квартиры, за исключением инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, устанавливается равным 5 (пяти) годам.* Указанный гарантийный срок исчисляется в порядке, установленном ч. 5 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

4.2. Гарантийный срок на инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, устанавливается равным 3 (трём) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется в порядке, установленном ч. 5.1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

4.3. Гарантия недействительна, если Участник долевого строительства произвел реконструкцию или замену несущих и ограждающих конструкций, межквартирных стен и перегородок, а также отдельных частей квартиры без согласия Застройщика.

4.4. Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа, как самой квартиры, так и ее отдельных частей, а также инженерного оборудования, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.5. *Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору:*

4.5.1. *зalog права субаренды земельного участка, указанного в п. 1.1. раздела 1 «Предмет договора» настоящего договора;*

4.5.2. *зalog многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. раздела 1 «Предмет договора» настоящего договора;*

4.5.3. *оплата обязательных отчислений (взносов) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», предназначенный для выплаты возмещения гражданам – участникам долевого строительства в случае банкротства Застройщика (согласно Федеральному закону от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).*

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Права Участников долевого строительства:

5.1.1. Провести, в случае надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, государственную регистрацию права собственности на передаваемую по настоящему договору квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

5.1.2. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры условиям настоящего договора и проектной документации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения выявленных им недостатков.

5.1.3. В случае, если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают квартиру непригодной для предусмотренного договором использования Участник долевого строительства по своему выбору вправе требовать от Застройщика:

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

5.1.4. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения 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 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

5.1.5. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, указанных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, выполняя при этом положения п. 8.12 настоящего договора.

5.1.6. Участник долевого строительства имеет и другие права согласно Федеральному закону от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

5.2. Обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Уплатить цену договора согласно условиям, указанным в разделе 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора, а также расходы при проведении государственной регистрации права на квартиру, передаваемую Участнику долевого строительства в собственность в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

5.2.2. Приступить к принятию квартиры по передаточному акту после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче в течение **7 (семи) рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

5.2.3. Предоставить Застройщику не позднее **5 (пяти) дней** со дня государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по настоящему договору нотариальную копию договора уступки прав и обязанностей по настоящему договору.

5.2.4. Сообщать Застройщику в письменной форме о любых изменениях своего адреса местонахождения, номеров телефонов не позднее **3 (трех) дней** со дня соответствующих изменений.

5.2.5. Сообщить Застройщику в течение **5 (пяти) дней** в письменной форме о состоявшейся уступке права третьему лицу после государственной регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с указанием данных (наименование лица, почтовый, фактический адрес) Нового Участника долевого строительства. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к другому лицу, исполнение обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства признается исполнением надлежащему Участнику долевого строительства.

5.2.6. Участник долевого строительства имеет и другие обязанности согласно Федеральному закону от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

5.3. Права Застройщика:

5.3.1. Получить оплату цены договора в соответствии с разделом 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора.

5.3.2. Приостановить передачу квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства обязательства об оплате цены договора, указанного в разделе 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора» настоящего договора.

5.3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в срок **1 пусковой этап (1 (первый) и 2 (второй) подъезды) до 31.12.2019 года; 2 пусковой этап (3 (третий) и 4 (четвертый) подъезды) до 31.03.2021 года** или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры, за исключением случая, указанного в п. 5.1.2 раздела 5 «Права и обязанности Сторон» настоящего договора, Застройщик вправе, в порядке, установленном ч. 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, составить односторонний акт о передаче квартиры, при этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч. 4 статьи 8 Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участником долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.3.4. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, указанных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, выполняя при этом положения п. 8.12 настоящего договора.

5.3.5. Застройщик имеет и другие права согласно Федеральному закону от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

5.4. Обязанности Застройщика:

5.4.1. После окончания строительства многоквартирного дома получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.4.2. Обеспечить в порядке, установленном действующим законодательством учёт общего имущества в многоквартирном доме для формирования общей долевой собственности Участника долевого строительства в многоквартирном доме.

5.4.3. Сообщить Участнику долевого строительства в порядке и сроки, указанные в ч. 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартир к передаче.

5.4.4. Передать Участнику долевого строительства квартиру по передаточному акту, при условии исполнения Участником долевого строительства встречного обязательства об оплате цены настоящего договора, указанного в разделе 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора.

5.4.5. Оформить все документы по приёмке законченного строительством многоквартирного дома для передачи его на техническое обслуживание обслуживающей организации.

5.4.6. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее чем через **10 (десять) рабочих дней** после получения такого разрешения.

5.4.7. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства исключительно для строительства многоквартирного дома.

5.4.8. Застройщик имеет и другие обязанности согласно Федеральному закону от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Застройщик несёт ответственность:

6.1.1. За нарушение срока, предусмотренного в п. 2.2. раздела 2 «Срок передачи квартиры» настоящего договора, в виде выплаты Участнику долевого строительства неустойки в размере, порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.1.2. В иных случаях и других размерах согласно Федеральному закону от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.2. Участник долевого строительства несет ответственность:

6.2.1. За нарушение срока и порядка оплаты, предусмотренного разделом 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора, в виде выплаты Застройщику неустойки (пени) в размере, порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.2.2. В иных случаях и других размерах согласно Федеральному закону от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.2.3. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренного частью 3 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 % от стоимости Договора, указанной в п. 3.1. раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок оплаты цены договора. Застройщик вправе удержать сумму штрафа из суммы, оплаченной Участник долевого строительства за Квартиру по данному договору.

7. ФОРС-МАЖОР.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в предыдущем пункте, каждая Сторона должна в течение **3 (трёх) дней** информировать в письменном виде другую Сторону о начале таких обстоятельств. Информирование об окончании обстоятельств, указанных в п. 7.1 раздела 7 «Форс-мажор» настоящего договора осуществляется в письменном виде в течение **3 (трёх) дней** с момента прекращения данных обстоятельств. Информация должна содержать данные об их характере, оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору. Такая информация должна быть подтверждена свидетельством, выданным Торгово-промышленной палатой Оренбургской области, не позднее чем через **10 (десять) дней** с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

7.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1 раздела 7 «Форс-мажор» настоящего договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1 раздела 7 «Форс-мажор» 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 расторгнуть настоящий договор, выполняя при этом положения п. 8.12 настоящего договора.

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

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Если участником долевого строительства является физическое лицо, то заключая настоящий договор, он 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.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора Застройщик ознакомил его – довел до него сведения о способах обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору.

8.3. Стороны установили, что адреса, указанные в разделе 9 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора являются адресами для направления им почтовых сообщений.

8.4. 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 9 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора адресам.

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 9 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора почтовому адресу.

8.5. 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, Стороны выполняют при этом положения п. 8.12 настоящего договора.

8.6. 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 их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.7. 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.

8.8. Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.9. Настоящий договор вступает в силу со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

8.10. Настоящий договор действует до момента окончания исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.11. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий договора.

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

8.13. В случае невозможности разрешения спорных вопросов путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

8.14. Настоящий договор имеет приложение, являющееся его неотъемлемой частью: приложение I «Позтажный план-схема».

8.15. Настоящий договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон и один экземпляр – органу, осуществляющему в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

9. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СК-групп»

Юридический адрес: 460060, Оренбургская область,
г. Оренбург, ул. Салмышская, дом № 43/5, помещение 1.
Адрес местонахождения: 460060, Оренбургская область,
г. Оренбург, ул. Салмышская, дом № 43/5, помещение 1.
ОГРН 1095658013824,
ИНН 5610128280, КПП 561001001,
р/с 40702810846000010846
в Отделение №8623 ПАО «Сбербанк России» г.Оренбург
БИК 045354601
к/с 30101810600000000601
Телефон: 8 (3532) 37 88 00

Директор ООО «СК-групп»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

_____ /Б.А. Тихов /
М.П.