

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
(с использованием счетов эскроу)

город **Оренбург**

_____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК-ГРУПП» (ООО «СЗ «СК-ГРУПП»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора **Тихова Бориса Анатольевича**, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____,
_____ года рождения, **ИНН _____**, действующий на основании
Законодательства РФ, от своего лица, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», 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 по тексту – Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, далее – Договор, о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ и регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирного дома и возникновением у Участника права собственности на объект (объекты) долевого строительства с использованием для расчётов по настоящему договору счетов эскроу, открытых Участником долевого строительства в уполномоченном банке:

- 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских, далее – уполномоченный банк, эскроу-агент, Банк) в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, *ч. 2 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ*, 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*).

По заявлению Застройщика использование для расчётов по настоящему договору счета эскроу, открытого Участником в уполномоченном банке является существенным условием настоящего договора, а отказ Участника от использования для расчётов по настоящему договору счета эскроу будет являться основанием для признания договора незаключенным (*абз. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)*).

ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

Банк, Эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Бенефициар - юридическое лицо - застройщик, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и получившее в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением объектов производственного назначения. Бенефициаром может выступать только юридическое лицо - застройщик, получившее от Банка целевой кредит на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входят Объекты долевого строительства. От имени Бенефициара действует уполномоченное лицо Бенефициара - представитель Бенефициара, действующий на основании учредительных документов Бенефициара или соответствующей доверенности, наделенный правом подписи и имеющий полномочия на заключение Договора счета, Договора участия в строительстве, предоставление в Банк документов и выполнение иных действий от имени Бенефициара. Указанные полномочия могут быть предоставлены как одному уполномоченному лицу Бенефициара, так и распределены между несколькими уполномоченными лицами Бенефициара.

Депонент - физическое лицо, заключившее с Бенефициаром Договор участия в долевом строительстве с целью приобретения прав на Объект долевого строительства. При упоминании по тексту договора под Депонентом понимается также представитель Депонента - доверенное лицо Депонента, действующее от имени Депонента на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, или лицо, действующее от имени/в интересах Депонента в силу закона (законный представитель - родители, усыновители, опекуны, попечители).

Договор участия в долевом строительстве - настоящий договор участия в долевом строительстве между Депонентом и Бенефициаром, заключенный в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Банковский счет Депонента - текущий счет, счет по вкладу, счет для учета операций с использованием банковской карты в рублях Российской Федерации, открытый Депоненту в Банке или в иной кредитной организации и используемый Банком для возврата Депонируемой суммы Депоненту при наступлении условий, установленных в настоящем договоре, в случае если в Банк не поступит указание Депонента о выдаче или переводе Депонируемой суммы на другой счет Депонента. Банковский счет Депонента указывается в Договоре участия в строительстве.

Депонируемая сумма- сумма денежных средств в рублях Российской Федерации, подлежащая внесению Депонентом на Счет в целях исполнения обязательств по Договору участия в строительстве в сроки и размере, которые установлены Договором участия в строительстве.

Договор счета - трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый на условиях «Правил совершения операций по счетам физических лиц в Банке ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее – Правила), Договора участия в строительстве в порядке, установленном Правилами.

Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Жилой дом №4 (по генплану) со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже в 15б мкрн. СЖР г. Оренбурга. 1 этап – Блок Г.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади помещений Объекта долевого строительства, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая летние помещения (площадь летних помещений рассчитывается с понижающим коэффициентом), которая определяется по окончании строительства Жилого дома №4 (по генплану) со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже в 15б мкрн. СЖР г. Оренбурга. 1 этап – Блок Г, указанного в п.п. 1.1. Договора, на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением генподрядчика и/или других лиц построить (создать) **Жилой дом №4 (по генплану) со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже в 15б мкрн. СЖР г. Оренбурга. 1 этап – Блок Г**, со следующими основными проектными характеристиками:

- общая площадь – 7 813,65 кв.м;
- количество этажей – 20 шт.;
- количество подземных этажей – 1 шт.;
- общая площадь квартир с учетом летних помещений (с понижающим коэффициентом для лоджии 0,5) – 4 906,03,50 кв.м.;
- количество квартир (шт.) – 68;
- 2-х комнатных – 34 шт.;
- 3-х комнатных – 34 шт.;
- общая площадь встроенных нежилых помещений – 346,96 кв.м.;

материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и т.д.);

- материал перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В+;
- сейсмостойкость – 6 баллов,

далее – Жилой дом, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0113001:175, указанный в п.п. 1.2. Договора и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 Договора, Участнику, а Участник обязуется уплатить с использованием для расчетов счетов эскроу обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0113001:175, площадью 16 607 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, строительство жилой многоэтажной застройки, местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0113001. Участники долевого строительства ознакомлены и согласны с тем, что указанный земельный участок может быть передан в залог уполномоченному банку в силу закона, при этом получение Застройщиком дополнительного согласия Участника долевого строительства на это не требуется.

1.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на возможное межевание, раздел, преобразование, уменьшение площади земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, а также иные изменения в характеристиках земельного участка, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.

1.4. Строительство Жилого дома ведется на основании следующих документов:

- положительного заключения экспертизы проектной документации от 18.03.2020г. №56-2-1-2-007749-2020, выданное ООО «Экспертум»;
- Разрешение на строительство от 16.02.2021г. № 56-301000-012-2021, выданное Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга;

- право временного владения и пользования земельным участком с КН56:44:0113001:175 возникло у Застройщика на основании договора №1 субаренды земельного участка от 18.06.2018г., о чем 27.06.2018г. в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись за номером регистрации 56:44:0113001:175-56/001/2018-2, 56:44:0113001:175-56/001/2018-3;

- Проектной декларации, опубликованная застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте ДОМ.РФ.

1.5. Объектом долевого строительства по настоящему договору в Жилом доме является одно структурно обособленное жилое помещение:

- _____ квартира со строительным номером _____ (_____)
- расположенная на _____ (_____)
- этаже Жилого дома;
- общей проектной площадью, с учётом площади летних помещений (с понижающим коэффициентом для лоджии 0,5) _____ (_____)
- кв.м.;
- общей проектной площадью, без учёта площади летних помещений _____ (_____)
- кв.м.;
- жилой проектной площадью _____ (_____)
- кв. м., далее – Квартира,

а также общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Объекта долевого строительства (в том числе элементы благоустройства и озеленения). Состав общего имущества, которое передается в общую долевую собственность Участнику после ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи ему Квартиры, определяется в соответствии с законодательством РФ и проектной документацией Жилого дома.

1.6. При передаче Участнику Объект долевого строительства должен отвечать следующим требованиям, согласно проектной документации, в том числе:

- окна и балконные двери – пластиковые со стеклопакетами; подоконные доски не устанавливаются;
- лоджия – ограждение: керамический кирпич; остекление: конструкция из ПВХ, однокамерный стеклопакет; швы на лоджии заделаны мастикой либо раствором;
- дверь – входная металлическая; межкомнатные двери отсутствуют, межкомнатные перегородки из керамического кирпича и ПГП (пазогребневая плита);
- полы – стяжка по монолитной плите перекрытия;
- внутренняя отделка:
 - потолки: без доведения до готовности поверхности потолка под окраску или оклейку обоями,
 - стены и перегородки: черновая отделка-штукатурка, простая ц.п. раствором толщиной 15 мм (по керамзитобетону, кирпичу); без отделки по монолиту;
- внутренний водопровод холодной и горячей воды – прокладка трубопроводов с подводкой под сантехнические приборы, установка счетчиков холодной и горячей воды (без установки сантехнического оборудования);
- отопление – прокладка трубопроводов, установка отопительных приборов (радиаторов); приборов учета тепла;
- внутренняя канализация – установка канализационных стояков и труб с подводкой под сантехнические приборы;
- электроснабжение – установка прибора учёта электрической энергии, прокладка проводки с установкой выключателей и розеток, выпуск проводки для установки светильников; без установки электроплит;
- объект долевого строительства (Квартира) передается без отделки стен, полов, потолков; без установки межкомнатных дверных откосов.

1.7. Графический план объекта долевого строительства с расположением по отношению друг к другу частей Квартиры – комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Жилого дома указан в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.8. Квартира приобретается Участниками долевого строительства с целью использования её для постоянного проживания в качестве собственников, а также для проживания в ней членов семьи Участника (при наличии).

1.9. Застройщик передает Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику по передаточному акту после ввода Жилого дома в эксплуатацию, в сроки, указанные в разделе 2 Договора.

1.10. Участник обязан уплатить цену Договора Застройщику любым удобным для него способом в течение 7 (семи) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством РФ государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области, путем внесения денежных средств на открытый в банке (Эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

2. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

2.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры, указанной в п. 1.5. Договора, Участнику производится в 1 квартале 2023 года, но не позднее 01 марта 2023 года.

2.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего договора рассчитывается как произведение размера проектной площади Квартиры за цену одного квадратного метра Квартиры в размере _____ (_____) рублей РФ. Цена Договора может быть изменена в случае, если фактическая площадь Квартиры превысит или уменьшится относительно проектной площади Квартиры (п.п. 3.4.-3.5. Договора).

3.2. В цену Договора не включены затраты Участника по оформлению Квартиры в собственность, в том числе расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае привлечения их Участником.

3.3. Участник в рамках строительства (создания) Квартиры, указанной в п.п. 1.3. Договора, уплачивает Застройщику Цену в размере _____ (_____) (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. Договора «Порядок расчетов».

3.4. В случае если фактическая площадь Квартиры превысит или уменьшится относительно проектной площади Квартиры, цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет цены Договора исходя из цены одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.п. 3.1. Договора и величины. На которую увеличилась или уменьшилась площадь Квартиры. Об установлении фактической площади Квартиры и изменении цены Договора стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

3.5. Сумма, подлежащая уплате Участником согласно п.п. 3.4. Договора, оплачивается Участником в течение десяти рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору. Сумма, подлежащая возврату Участнику, согласно п.п. 3.4. Договора, возвращается Участнику в течение десяти рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору, путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника по реквизитам, указанным в Дополнительном соглашении к Договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Участник обязуется осуществить оплату цены Договора, указанная в п.п. 3.1. Договора в течение 7 (семи) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора, в следующем порядке:

4.1.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей РФ вносится Участником на счет эскроу, далее Счет эскроу, открываемый в Банке - 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских, далее Эскроу-агент, для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214 ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

4.1.2. Условия договора счета эскроу, далее договор счета эскроу, предусмотрены в настоящем Договоре, в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ПАО Сбербанк, далее Правила, в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте РФ юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ПАО Сбербанк, далее Условия.

4.1.2.1. Эскроу-агент: 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

4.1.2.2. Депонент: _____ Ф.И.О., ИНН Участника _____;

4.1.2.3. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК-ГРУПП» (ООО «СЗ «СК-ГРУПП»)

ОГРН 1095658013824 ИНН 5610128280, КПП 561001001

р/с 40702810846000010846 в Отделение №8623 ПАО «Сбербанк России» г. Оренбург

к/с 30101810600000000601 БИК 045354601;

4.1.2.4. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома указан в проектной декларации;

4.1.2.5. Депонируемая сумма _____ (_____) рублей __ копеек;

4.1.2.6. Срок внесения денежных средств на счет эскроу: в течение 7 (семь) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора;

4.1.2.7. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования): до 01 марта 2023 года;

4.1.2.8. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение счета не уплачивается;

4.1.2.9. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе

после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с банком (Эскроу-агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и банком (Эскроу-агентом) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений (выписки) из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, либо
- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агента) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.3. Обязанность Участника по уплате цены Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке Счет эскроу (ч. 3 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ). Стороны договорились, что до полной оплаты цены Договора, Объект долевого строительства **будет находиться в залоге у Застройщика.**

5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

5.1. Настоящим Бенефициар (Застройщик) гарантирует, что заявление о присоединении Бенефициара к Условиям и документы, необходимые для открытия Счета эскроу и заключения Договора счета эскроу Эскроу-агенту представлены.

5.2. Депонент (Участник) обязуется в течение трех рабочих дней с даты заключения Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) оригинал настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, а также подать заявление о присоединении Депонента (Участника) к Условиям и документы, необходимые в соответствии с Условиями для открытия Счета эскроу и заключения Договора счета эскроу.

5.3. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и внесении на счет эскроу денежных средств в счет оплаты цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права Участника:

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

6.1.2. Принять Квартиру по передаточному акту в порядке и сроки, указанные в настоящем договоре.

6.1.3. Участник до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта и указания в нём о несоответствии качества объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и, 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 проживания, отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 6.1.4 настоящего договора.

6.1.4. В случае нарушения требований к качеству Квартиры Участник 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.

6.1.5. В случае **существенного** нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный Участнику разумный срок, Участник в

одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

6.1.6. Расторгнуть настоящий договор по соглашению Сторон, отказаться от договора (исполнения настоящего договора) в одностороннем порядке или требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, указанных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ при этом договор счёта эскроу для расчётов по настоящему договору также прекращается (**ч. 7 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ**).

6.1.7. Участники долевого строительства имеют и другие права согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

6.2. Обязанности Участника:

6.2.1. Обратиться в уполномоченный банк (его филиал), указанный в разделе «Основные положения» настоящего договора для открытия счёта эскроу.

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

6.2.3. Принять Квартиру в порядке и сроки, указанные в настоящем договоре.

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

6.2.5. Сообщить Застройщику об уступке прав и обязанностей по настоящему договору путём предоставления для ознакомления Застройщику оригинала или нотариальной копии договора уступки прав и обязанностей не позднее **3 (трёх) дней** со дня государственной регистрации указанного договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

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

6.2.7. Участники долевого строительства имеют и другие обязанности согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

6.3. Права Застройщика:

6.3.1. Получить уплату цены Договора в соответствии с разделом 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора.

6.3.2. При уклонении Участников долевого строительства от принятия квартиры или при отказе Участников долевого строительства от принятия квартиры, Застройщик по истечении срока, установленного частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры, при этом риск случайной гибели квартиры признаётся перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта, а Застройщик, на основании положений части 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ освобождается от уплаты Участникам долевого строительства неустойки (пени).

6.3.3. Отказаться от договора (исполнения настоящего договора) в одностороннем порядке или требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, указанных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ (**ч.11 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ**).

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

6.4. Обязанности Застройщика:

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

6.4.2. Сообщить Участникам долевого строительства в порядке и сроки, указанные в части 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.

6.4.3. Передать Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (Квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (Квартиры)).

6.4.4. Оформить все документы по приёмке законченного строительством Жилого дома для передачи его на техническое обслуживание обслуживающей (управляющей) организации.

6.4.5. Отказаться от Договора (исполнения настоящего договора) в одностороннем порядке в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счёта эскроу с Участником по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию

терроризма» (ч.11 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ).

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

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается равным **5 (пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется в порядке, установленном частью 5 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику объекта долевого строительства (Квартиры), устанавливается равным **3 (трём) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется в порядке, установленном частью 5.1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

7.3. Гарантия недействительна, если Участник произвел монтаж/демонтаж, реконструкцию или замену инженерного оборудования, несущих и ограждающих конструкций, межквартирных стен и перегородок, а также отдельных частей Квартиры без согласия Застройщика.

7.4. Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства (Квартиры), обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые 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.

7.5. Согласно части 4 статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ требования по обеспечению Застройщиком обязательств по настоящему договору способами, предусмотренными статьями 12.1, 13, 14, 15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, не применяются к застройщикам в случае заключения договоров долевого участия в строительстве, по которому средства Участников долевого строительства в счёт оплаты внесены на счета эскроу.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Застройщик несёт ответственность:

8.1.1. За нарушение срока, предусмотренного п.2.1. раздела 2 «Срок окончания строительства и передачи Квартиры» настоящего договора, в виде выплаты Участникам долевого строительства неустойки в размере, порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.1.2. В иных случаях и размерах согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

8.2. Участники долевого строительства несут ответственность:

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

8.2.2. В иных случаях и размерах согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

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. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 9.1 раздела 9 «Форс-мажор» 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 должна быть подтверждена сертификатом об обстоятельствах форс-мажора, выданным Торгово-промышленной палатой РФ или её региональных представительств (согласно Положения о порядке свидетельствования Торгово-промышленной палатой РФ обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) (приложение к постановлению Правления Торгово-промышленной палаты РФ от 23.12.2015 г. № 173-14)), не позднее чем через 20 (двадцать) дней с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

9.3. 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, выданным Торгово-промышленной палатой РФ или её региональным представительством (п. 9.2 раздела 9 «Форс-мажор» настоящего договора), то такая Сторона не имеет права ссылаться на указанные обстоятельства и обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

9.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 9.1 раздела 9 «Форс-мажор» настоящего договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

9.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 9.1 раздела 9 «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.

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

10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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.

Согласие на обработку персональных данных даётся Участниками долевого строительства на срок действия Договора.

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

10.2. Стороны установили, что адреса, указанные в разделе 11 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора являются адресами для направления им почтовых сообщений.

10.3. Стороны считаются извещенными надлежащим образом в случае: направления им почтовых сообщений заказными письмами с описанием вложения с уведомлением о вручении, либо вручения письменного сообщения Участникам долевого строительства лично под расписку, либо вручения письменного сообщения Застройщику с проставлением отметки канцелярии Застройщика о регистрации входящего документа, по указанным в разделе 11 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора адресам.

Участники долевого строительства также считаются извещенным надлежащим образом и в том случае, когда оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному в разделе 11 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора почтовому адресу.

Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов, уведомлений, претензий, направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным в Договоре адресам электронной почты.

10.4. 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.

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

10.6. 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.

10.7. Расходы по 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 Стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

10.8. 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.

10.9. Настоящий договор действует до момента окончания исполнения Сторонами своих

обязательств по нему.

10.10. 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.

10.11. Настоящий договор имеет следующее приложение, являющееся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – «Графический план объекта долевого строительства».

10.12. Настоящий договор составлен в трех 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.

11. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «СК-групп»
Юридический адрес: 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
E-mail: _____

Директор ООО СЗ «СК-групп»

_____ Б.А. Тихов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

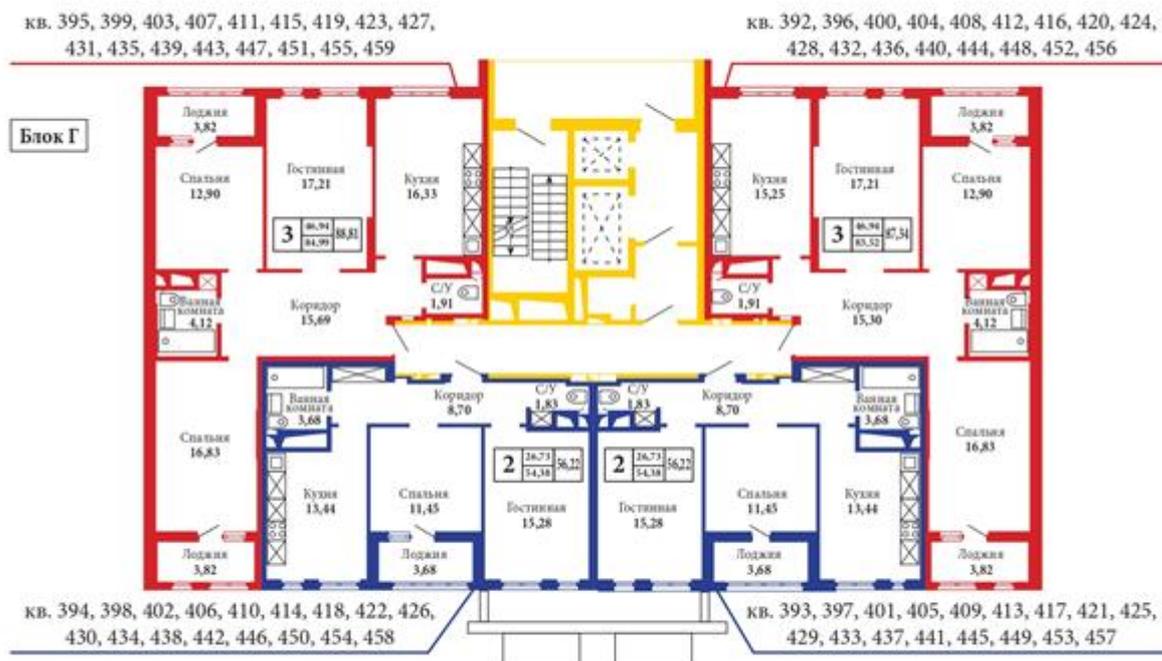
_____,
ИНН _____,
паспорт гражданина Российской Федерации
53 00 № 0000000 выдан 00.00.2000 года
отделением УФМС России,
код подразделения ____-_____.
Место проживания: Оренбургская область, г.
Оренбург, ул. _____, Д. _____, кв. _____.
Телефон: _____
E-mail: _____

_____ / _____

к договору № _____ участия в долевом строительстве

от « _____ » _____ 202__ года

«Графический план объекта долевого строительства».



ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «СК-групп»
460060, Оренбургская область, г. Оренбург, ул.
Салмышская, дом № 43/5, помещение 1.
ОГРН 1095658013824, ИИН 5610128280

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____,
ИНН _____
Место проживания: Оренбургская область, г.
Оренбург, ул. _____, д. _____, кв. _____.

Директор ООО СЗ «СК-групп»

_____ Б.А. Тихов
