

Договор № 06-XX-XX участия в долевом строительстве

г. Оренбург

XX.XX.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОСТА-ГРУПП» (сокращенное наименование - ООО «СЗ «РОСТА-ГРУПП»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Холкина Антона Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, зарегистрирован(а) по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, совместно именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства» или «Участники», с другой стороны, вместе 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 декабря 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 56-521319-06-2020 от 17.08.2020 г. выдано Администрацией муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

1.2.2. Право собственности на земельный участок 56:21:1901006:332 зарегистрированное 20.08.2018 г. на основании Соглашения об отступном № 56 АА 2062647 от 15.08.2018 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, номер регистрации: 56:21:1901006:332-56/001/2018-17.

1.2.3. Проектная декларация размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства наш.дом.рф, ИНН Застройщика 5610150260.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и/или привлеченными силами выполнить строительство многоквартирного дома «Микрорайон по ул. Центральная в п. Пригородный Оренбургского района. Жилой дом № 6», расположенный по адресу: Оренбургская область, Оренбургский р-н, Пригородный сельсовет, п. Пригородный, ул. Центральная (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства в общую совместную собственность Участникам долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Многоквартирный дом «Микрорайон по ул. Центральная в п. Пригородный Оренбургского района. Жилой дом № 6»: проектная общая площадь дома (кв. м.) – 2534,34; проектная общая площадь квартир (без учета площади балконов) (кв. м.) – 2013,32; количество этажей (шт.) – 5; материал наружных стен и каркаса - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блокии др.); материал перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты; класс энергоэффективности – высокий «В»; сейсмостойкость – 6 баллов. Строительство Объекта Застройщик ведет на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1901006:332. Земельный участок общей площадью 2226 (Две тысячи двести двадцать шесть) кв. м. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк на основании договора ипотеки № ДИ01_540F00IJN-001 от 05.06.2023 г., номер государственной регистрации: 56:21:1901006:332-56/217/2023-21 от 15.06.2023 года; срок действия с 05.06.2023 г. по 20.09.2025 г. Имеются ограничения, обременения в пользовании участком на основании статей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказа Министерства транспорта Российской Федерации Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 6 мая 2019 г. № 356-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург»; 143 кв. м. – газопровод, 30 кв. м. – водопровод, 77 кв. м. – канализация, 27 кв. м. – кабель связи, 75 кв. м. – электрокабель 10кВ; дата государственной регистрации: 27 октября 2015 года, номер государственной

регистрации: 56-56/001-56/001/269/2015-237/1, срок: не определен, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: не определено, основание государственной регистрации: постановление № 405-п от 23 сентября 2015 года, выдавший орган: Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Основные характеристики Объекта:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 5, количество подземных этажей: 1;
- общая площадь: 2534,34 кв. м.;
- материал наружных стен: силикатный кирпич, навесная система вентилируемого фасада с теплоизоляцией и облицовочным слоем из керамогранита и алюмокомпозитных кассет;
- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные многослойные плиты;
- классом энергоэффективности здания: В высокий;
- сейсмостойкость: 6 баллов.

2.2. Объект долевого строительства: **X-комнатная квартира с мезонином, № XX, общей проектной площадью без учета балконов XX кв. м., жилой площадью с учетом мезонина XX кв. м. из которых площадь мезонина составляет XX, расположенная на X этаже; подъезд X.** Объект долевого строительства передается Участникам долевого строительства со следующими выполненными видами работ: цементно-песчаная и гипсовая штукатурка стен без доведения до готовности поверхности стен под окраску или оклейку обоями; цементно-песчаная стяжка полов; пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом без установки подоконников; установка металлической входной двери; **установка газового двухконтурного котла**; установка радиаторов отопления; разводка электропроводки по помещениям объекта долевого строительства с установкой розеток и выключателей; в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного водоснабжения, канализации, без разводки по помещениям объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванн, раковины, мойки, унитаза и т.п.), с установкой в соответствии с проектными решениями приборов учета (счетчиков) холодной воды, электрической энергии. Объект долевого строительства передается Участникам долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Объекта определяется в соответствии с п.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, **составляет XX кв. м.** Участники долевого строительства уведомлены, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической площади объекта. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте. В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена Договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участникам долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены Договора, цена Договора подлежит увеличению с доплатой Участниками долевого строительства Застройщику разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части превышающей 5%.

2.4. Подписанный Сторонами, План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участникам долевого строительства по окончании строительства Объекта, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.5. Срок ввода в эксплуатацию Объекта - **2 квартал 2024 г.** Срок передачи Застройщиком объектов долевого строительства Участникам долевого строительства – **30 сентября 2024 г.**

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет **XXXXXXXXX рублей** и является неизменной. НДС не облагается.

3.2. Строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется Застройщиком за счет средств целевого кредита, выданного Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893.

3.3. Участники долевого строительства обязуются внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего: 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.

Депонент: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Бенефициар: **ООО «СЗ «РОСТА-ГРУПП»**

Депонируемая сумма: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.4. настоящего договора.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика: ООО «СЗ «РОСТА-ГРУПП», ИНН 5610150260, КПП 560901001, Корр/счет 30101810600000000601, Р/счет 40702810946000002110, БИК 045354601.

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.

3.4. Оплата производится Участниками долевого строительства с использованием эскроу счета не позднее 7 (семи) дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** рублей Участники уплачивают за счет собственных средств в качестве первоначального взноса путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

3.5. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участниками долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.6. Стороны пришли к согласию о том, что до полного расчета залог в пользу Застройщика не возникает.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик передает Участникам долевого строительства Объект долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной уплаты Участниками долевого строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт.

4.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства досрочно. В таком случае Участники долевого строительства обязаны принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором. При этом Участники долевого строительства не вправе ссылаться на досрочную передачу Объекта долевого строительства как на самостоятельное основание для отказа от приемки квартиры.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участники долевого строительства обязаны внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил соглашение о взаимодействии по эскроу, в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора.

5.2. Участники долевого строительства обязуются приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома от Застройщика. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.5. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока указанного в п. 6.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний

Передаточный акт и в установленном действующим законодательством порядке передать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для регистрации права собственности Участникам долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

5.5. Участники долевого строительства обязуются осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта долевого строительства.

5.6. Участники долевого строительства обязуется передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. Участники долевого строительства несут расходы в своей части, необходимые для регистрации настоящего Договора, регистрации изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. В случае если в срок, указанный в п. 5.6. Участники долевого строительства не представят Застройщику оригинал описи (расписки) в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

5.8. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты ими цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Участникам долевого строительства необходимо уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового Участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

5.9. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

5.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих их личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

5.10. Участники долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства. В случае если Участниками долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участники долевого строительства обязаны своими силами и за свой счет в 10-

дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участники долевого строительства обязаны возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

5.11. Участники долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в том числе: замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов.

5.12. Участники долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязаны представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

6. ГАРАНТИИ

6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи его Участникам долевого строительства в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора. Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

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

6.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестидесяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участниками долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

6.4. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства необходимо письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства (п. 2.5.) Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участников долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от Уплаты участникам долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности на Объект долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

7.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.7. В части, не оговоренной в п. 7, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении и предполагаемом сроке действия и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решать путем переговоров.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.4. Адресом Участников долевого строительства для направления им корреспонденции по настоящему договору является: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Адрес электронной почты: **XXXXXX@XX.ru**.

В случае изменения адреса или иных реквизитов Участников долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последние обязаны письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участниками долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участниками долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участники долевого строительства обязаны возместить Застройщику.

9.5. Участники долевого строительства дают свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в

правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

9.6. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

9.7. Участники долевого строительства ознакомлены и согласны с тем, что земельный участок может быть передан в залог уполномоченному банку в силу закона в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, указанного в п. 2.1. настоящего договора, при этом получение Застройщиком дополнительного согласия Участников долевого строительства не требуется (ч.7 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

9.8. Участники долевого строительства уведомлены и согласны с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.9. Участники долевого строительства подписанием настоящего Договора дают для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участников долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.10. Настоящий Договор составлен в **X** подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

10.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с момента государственной регистрации настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке.

10.4. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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». В случае, если Застройщик надлежащим образом

исполняет свои обязательства перед Участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

11.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

11.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

11.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участникам долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником Долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

11.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.3. Участники долевого строительства направляют уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

11.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 11.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона Участников долевого строительства, которые указаны в пункте 9.4. и разделе 12 «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» настоящего Договора.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «СЗ «РОСТА-ГРУПП» ИНН 5610150260/ КПП 560901001 Юридический адрес: 460028, г. Оренбург, ул. Шоссейная, д. 24 А, офис 200. Почтовый адрес: 460028, г. Оренбург, ул. Шоссейная, д. 24 А, офис 200.

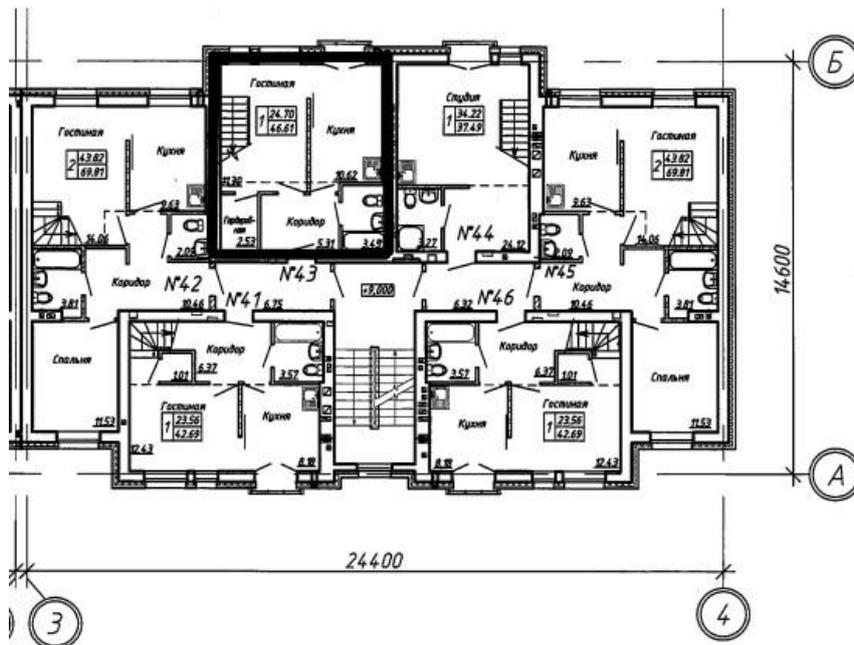
Корр/счет 3010181060000000601, Р/счет 40702810946000002110, БИК 045354601.

Участники долевого строительства

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

_____ Холкин А.П.

Приложение 1
к договору № 06-XX-XX
участия в долевом строительстве
от XX.XX.2023 г.



С Приложением 1 к договору № 06-XX-XX участия в долевом строительстве от XX.XX.2023 г. ознакомлены:

Застройщик

Участники долевого строительства

_____ Холкин А.П.

