

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

г. Оренбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИСК «Стройтехсервис»**, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК» либо «БЕНЕФИЦИАР», в лице генерального директора Трубникова Александра Сергеевича, и

\_\_\_\_\_,  
именуемый (ая, ые) в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» либо «ДЕПОНЕНТ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее-договор) о нижеследующем:

**1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №214-ФЗ) и регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома и возникновением у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА права собственности на объект (объекты) долевого строительства с использованием для расчётов по настоящему договору счетов эскроу, открываемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в уполномоченном банке – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее – Эскроу-агент, Банк).

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила).

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

Банк эскроу-агент:

Наименование: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России».**

Фирменное наименование: ПАО Сбербанк.

Место нахождения и адрес: Российская Федерация, 117997, город Москва, ул. Вавилова, дом 19.

Почтовый адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, 461300, город Оренбург, ул. Володарского, дом 16.

кор/счет 30101810600000000601, открыт в Отделении по Оренбургской области Уральского Главного управления Центрального банка Российской Федерации.

ИНН 7707083893

БИК 045354601

Адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

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

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего договора являются:

- Договор купли-продажи земельного участка №3-604 от 03.08.2009.
- Разрешение на строительство № 56-44-237-2023 от 04.10.2023, выдано Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.
- Проектная декларация, опубликованная Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на федеральном портале <https://наш.дом.рф>.

## 2. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ.

2.1. **Объект недвижимости:** 17 этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК «Дубки» по ул. Уральская в г.Оренбурге - многоквартирный жилой дом, количество этажей -19, в том числе подземных этажей -1, общая площадь – 23436,36 кв.м., материал наружных стен – керамический и силикатный кирпич толщиной 640, 510, 380 мм., материал перекрытий – сборные железобетонные многпустотные плиты, класс энергоэффективности – С, класс сейсмостойкости - классификация не требуется, поскольку интенсивность сейсмического воздействия для района строительства Объекта недвижимости составляет 5 баллов.

Объект недвижимости расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0238001:10089, категория земель: земли населенных пунктов, площадь земельного участка: 9035 м<sup>2</sup>, виды разрешенного использования: код 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома).

2.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

2.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту, состоящая из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и проектной площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь, состоящая из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти

в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.7. **Проектная общая жилая площадь** Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, принять Объект долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК обязуется ввести Объект недвижимости в эксплуатацию в 4 квартале 2024 г.

#### 3.2. Объект долевого строительства:

назначение	квартира
условный номер	
этаж	
проектная общая площадь (кв.м.)	
проектная общая приведенная площадь (с понижающим коэффициентом для лоджии 0,5) (кв.м.)	
проектная общая приведенная площадь (с понижающим коэффициентом для балкона 0,3) (кв.м.)	
количество комнат	
проектная площадь комнат (кв.м.)	
количество помещений вспомогательного использования	
проектная площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.м)	
количество лоджий	
проектная площадь лоджий (кв.м.)	
количество балконов	
проектная площадь балконов (кв.м.)	

3.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

3.4. При передаче Участнику долевого строительства в Объекте долевого строительства должны быть выполнены следующие виды работ:

- Устройство межкомнатных перегородок;
- Заделка швов в плитах перекрытия;
- Выполнение цементно-песчаной стяжки полов;
- Штукатурка стен.
- Установка оконных блоков из ПВХ профилей белого цвета с поворотно-откидным механизмом открывания створок, стеклопакетов, предусмотренных проектной документацией;
- Остекление лоджии из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом;
- Установка входной металлической двери в квартиру;
- Монтаж системы отопления с установкой конвекторов отопления;
- Монтаж системы холодного водоснабжения с установкой приборов учета использованной воды, системы водоотведения (без установки сантехнического оборудования);

- Монтаж системы электроснабжения с установкой розеток, выключателей, прибора учета использованной электрической энергии.

Иные отделочные работы стен, потолков, откосов, полов в Объекте долевого строительства не производятся.

Подоконники, сантехнические приборы, гибкие подводки к ним, электрическая плита, а также внутренние межкомнатные двери в Объекте долевого строительства не устанавливаются.

В случае наличия в Графическом плане объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему Договору) обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических плит и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

3.5. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.6. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.7. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости.

Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 4 % (четыре процента). В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 4% (четыре процентов) включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 4 % (четыре процента) Стороны производят расчет стоимости разницы площадей.

4.4. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек 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, Банк).



**Срок условного депонирования: 30 июня 2025г.** По заявлению УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

Размер депонированной суммы \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Порядок и срок внесения депонированной суммы:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан пополнить счёт эскроу любым удобным для него способом в течение 7 (семи) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области. **Оплата производится не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального счета эскроу, открываемого в ПАО Сбербанк (эскро-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ (бенефициару) при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

4.5. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с Договором. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в срок **не позднее 21 марта 2025 года**, но не ранее чем после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.

5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

В случае, если на момент наступления срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим договором, УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не будет произведена оплата полной цены договора, ЗАСТРОЙЩИК имеет право передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, при этом стороны договорились, что до полной оплаты цены Договора, Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Застройщика, за исключением случаев оплаты цены Договора за счет кредитных средств.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных пунктом 5.6. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено способом, предусмотренным законодательством Российской Федерации или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и приступить к принятию Объекта долевого строительства

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, 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.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного ч. 5 ст. 8 ФЗ N 214-ФЗ), ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться в случаях, если ЗАСТРОЙЩИК обладает сведениями о получении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщения в соответствии с п.5.4. настоящего договора либо в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства и предъявления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА требования о безвозмездном устранении этих недостатков, Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, составляющий 45 (Сорок пять) дней, если более длительный срок не предусмотрен законодательством Российской Федерации.

5.8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

6.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет гарантийных обязательств за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие самостоятельной замены УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несущих и ограждающих конструкций или иной реконструкции, демонтажа межкомнатных стен и перегородок (отдельных их частей), демонтажа, монтажа и/или замены приборов отопления, электропроводки и иного оборудования, вмешательства и/или внесения изменений в инженерные системы теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также в иных случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.**

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

7.3. ЗАСТРОЙЩИК имеет и другие обязанности согласно ФЗ №214-ФЗ.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

8.5. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

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

8.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет и другие обязанности согласно ФЗ №214-ФЗ.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, раздел, перераспределение, уменьшение площади земельного участка, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.) в отношении земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости.

9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных

соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

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 копии 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 к Эскроу-агенту в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

9.4. 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.

9.5. До заключения настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информацию об Объекте недвижимости и Объекте долевого строительства.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку ЗАСТРОЙЩИК имеет право, без согласования с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта недвижимости и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые ЗАСТРОЙЩИКОМ без согласования (уведомления) с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА изменения в Объект недвижимости и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

9.6. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные



Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных Материалов не является недостатками, приводящими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иными недостатками, делающими Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

9.7. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

9.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что земельный участок, на котором ведется строительство Объекта недвижимости, может быть передан в залог уполномоченному банку, при этом получение ЗАСТРОЙЩИКОМ дополнительного согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на это не требуется.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательств по внесению платежей в соответствии с установленным настоящим договором порядком расчетов ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе расторгнуть настоящий Договор в случаях и в порядке, установленном законодательством РФ, при этом ЗАСТРОЙЩИК гарантирует возврат уплаченных Участником долевого строительства по Договору денежных средств в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

10.4. Риск случайной гибели либо повреждения объекта долевого строительства до момента передачи его УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет ЗАСТРОЙЩИК.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; запреты компетентных государственных органов, возникших после заключения настоящего Договора, террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об

одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законодательством Российской Федерации.

### **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

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

13.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции (почтовому адресу).

13.3. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 5.4., п.12.2. 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 УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15. настоящего Договора.

Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, направляемое согласно п. 5.4., п.12.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его направления способом, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. В соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» (с изменениями и дополнениями) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, заключая настоящий договор, действуя свободно, своей волей и в своём интересе, дают своё согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в целях внесения и хранения персональных данных в информационной системе ЗАСТРОЙЩИКА, заключения, исполнения настоящего договора, регистрации договора участия в долевом строительстве в государственных органах, осуществляющих государственную регистрацию, оформления права собственности на объекты долевого строительства, передачи персональных данных в банк ПАО «Сбербанк России» для открытия и ведения счета эскроу, передачи сведений о переданном по Передаточному акту Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, заключения договоров поставки воды, электро и теплоснабжения, рассылки писем, как электронным, так и почтовым сообщением, а также для осуществления СМС-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение СМС-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ЗАСТРОЙЩИКА.

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

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

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования посредством осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" ЗАСТРОЙЩИК самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных даётся УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на срок действия Договора. Данное согласие может быть отозвано УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в любой момент путем подачи ЗАСТРОЙЩИКУ письменного заявления.

14.6. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

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

## 15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик	Участник долевого строительства
<b>ООО СЗ «ИСК «Стройтехсервис»</b> Юридический, почтовый адрес: 460058, Оренбургская область, г.о. город Оренбург, г.Оренбург, ул. Уральская, д. 2д, офис 1 ИНН:5611022790 КПП:561001001 р/с 40702810946020002653 БИК 045354601 к/с 30101810600000000601 Оренбургское отделение №8623 ПАО Сбербанк тел. +7(3532)401151 e-mail: sts-1@inbox.ru	тел. e-mail:
_____/ А.С. Трубников	_____

Приложение №1

**Графический план Объекта долевого строительства**

**Застройщик**

Генеральный директор  
ООО СЗ «ИСК «Стройтехсервис»

\_\_\_\_\_/ А.С. Трубников

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_