

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК  
«УПСК ЖИЛСТРОЙ»**

**П Р И К А З**

от 01 декабря 2023 г.

№ 18

г. Оренбург

Об утверждении типовой формы договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5) (по генплану) «Проект застройки микрорайона «Дубки» по ул. Уральская в г. Оренбурге. Третья очередь строительства. Жилой дом № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5)»

В целях установления единого порядка подготовки и оформления договоров участия в долевом строительстве в ООО «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**


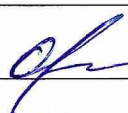


1. Утвердить типовую форму договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5) (по генплану) «Проект застройки микрорайона «Дубки» по ул. Уральская в г. Оренбурге. Третья очередь строительства. Жилой дом № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5)» согласно приложению.
2. Поручить руководителям структурных подразделений ООО «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой» в срок по 05.12.2023 года довести настоящий приказ до работников, ответственных за подготовку и заключение договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5) (по генплану) «Проект застройки микрорайона «Дубки» по ул. Уральская в г. Оренбурге. Третья очередь строительства. Жилой дом № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5)».
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника юридического отдела ООО «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой» Сафронову М. А.

Генеральный директор



В.В. Скворцова

Согласовано:

1. Начальник юридического отдела \_\_\_\_\_  М. А. Сафронова
2. Начальник ОКС \_\_\_\_\_  О. А. Орищенко
3. Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  М.Г. Мадьярова
4. Начальник отдела маркетинга \_\_\_\_\_  И.А. Пашкова

**ДОГОВОР № О-19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5) (не нужно вычеркнуть)**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**(с использованием счетов эскроу)**

г. Оренбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой» (ООО «Специализированный застройщик «УПСК Жилстрой», ОГРН 1095658018279), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Скворцовой Валентины Васильевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. полностью), именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий (ая) от своего имени, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – договор, настоящий договор) о нижеследующем:

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее – **Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ**) и регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирного дома и возникновением у Участника долевого строительства права собственности на объект (объекты) долевого строительства с использованием для расчётов по настоящему договору счетов эскроу, открытых Участником долевого строительства в уполномоченном банке – ПАО Сбербанк (генеральная лицензия Центрального банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г. (далее – уполномоченный банк, эскроу-агент)) в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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).

**Уполномоченный банк:**

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Фирменное наименование: ПАО Сбербанк.

Место нахождения и адрес: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19.

Адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru.

Номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Использование для расчётов по настоящему договору счетов эскроу, открытых Участником долевого строительства в уполномоченном банке, является, по заявлению Застройщика существенным условием настоящего договора, отказ от которого Участником долевого строительства будет являться основанием для признания договора незаключенным (абз. 2 п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)).

Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации, а в случае, когда Участником долевого

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением генподрядчика и других лиц построить **многоквартирный дом № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5) (по генплану проекта застройки)**, проектная площадь (кв. м) – 28 703,0; количество этажей(шт.) – 15/19, в том числе количество подземных этажей (шт.) – 1; количество этажей за вычетом технического подвала и чердака – 13/17 шт.; количество квартир (шт.) – 433, в том числе: однокомнатных (шт.) – 331, двухкомнатных (шт.) – 102; проектная общая площадь квартир (с учётом площади лоджий с  $k=1,0$ ) (кв. м.) – 19 546,6; проектная общая площадь квартир (с учётом площади лоджий с  $k=0,5$ ) (кв. м.) – 18 742,4; проектная общая площадь квартир (без учёта площади лоджий) (кв. м.) – 17 938,2; фундаменты – свайные с монолитным железобетонным плитным ростверком; стены – из сборных железобетонных объёмных элементов с наружным утеплением стен и устройством вентилируемого фасада; поэтажные перекрытия, – сборные железобетонные; кровля – плоская, утеплённая; окна и балконные двери – пластиковые; класс энергоэффективности – С; сейсмостойкость – 5 и менее баллов (далее – **многоквартирный дом**) на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0238001:10726; наименование объекта капитального строительства (этапа) - «Проект застройки микрорайона «Дубки» по ул. Уральская в г. Оренбурге. Третья очередь строительства. Жилой дом № 19 (19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5)» (далее – **Проект**) и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 раздела 1 «Предмет договора» настоящего договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить с использованием для расчетов счетов эскроу обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0238001:10726 площадью 17 428,0 кв.м. принадлежит Застройщику на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права: 56:44:0238001:10726-56/217/2023-5 от 27.06.2023 года (далее – **земельный участок**).

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что земельный участок может быть передан в залог уполномоченному банку в силу закона, при этом получение Застройщиком согласия Участника долевого строительства на это не требуется.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является: одно структурно обособленное жилое помещение (с лоджией) № \_\_\_ (*прописью*), расположенное на \_\_\_ (*прописью*) этаже многоквартирного дома, проектной общей площадью (без учёта площади лоджии) \_\_, \_\_ (*прописью*) кв. м, состоящее из \_\_\_ жилых комнат, в том числе: жилая комната площадью \_\_, \_\_ кв. м, жилая комната площадью \_\_, \_\_ кв. м, кухня площадью \_\_, \_\_ кв. м., прихожая площадью \_\_, \_\_ кв. м, санузел площадью \_\_, \_\_ кв. м; кроме того лоджия площадью \_\_, \_\_ кв. м. (далее – **квартира**).

Допустимо изменение проектной общей площади жилого помещения (квартиры), которое не может быть более пяти процентов от указанной площади (**п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ**).

1.4. Квартира передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства со следующим оснащением:

- окна и балконные двери – пластиковые со стеклопакетами;
- подоконные доски – пластиковые;

- лоджия – ограждение: железобетонные панели; остекление: пластиковое с заполнением одинарным стеклом;
- дверь – входная металлическая; межкомнатные двери отсутствуют, межкомнатные перегородки из ГВЛ над дверными проёмами отсутствуют;
- полы – стяжка по плитам перекрытия;
- потолки: заделка и затирка цементным раствором швов сопряжения панелей, без доведения до готовности поверхности потолка под окраску или оклейку обоями,
- стены: заделка и затирка цементным раствором швов сопряжения панелей, без доведения до готовности поверхности стен под окраску или оклейку обоями;
- внутренний водопровод холодной и горячей воды – прокладка трубопроводов с подводкой под сантехнические приборы, установка счетчиков холодной и горячей воды;
- отопление – прокладка трубопроводов, установка отопительных приборов;
- 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;
- телевидение – ввод кабеля в здание, обеспечение доступа к получению услуги;
- телефонизация – ввод кабеля в здание, обеспечение доступа к получению услуги;
- домофон – обеспечение возможности установки домофона.

Квартира передается без отделки стен, полов, потолков и откосов.

1.5. Состав общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках Проекта многоквартирном доме (*п. 8 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ*):

**нежилые помещения и места общего пользования:** лестницы, лоджии, коридоры, тамбуры, лифты, лифтовые шахты, лифтовые холлы, колясочные, машинные помещения лифтов, помещения уборочного инвентаря, электрощитовые, помещения сетей связи, помещения технического чердака, помещения подвала, крыша, крыльца и пандусы, спуски в подвал, индивидуальный тепловой пункт (ИТП);

**ограждающие несущие конструкции** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, плиты и стенки лоджий и др.);

**ограждающие ненесущие конструкции** многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, ограждения лоджий, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции и др.);

**внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из трубопроводов, прокладываемых по чердаку и в подвале, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, прочее оборудование;

**внутридомовая инженерная система водоотведения**, состоящая из канализационных выпусков, трубопроводов в подвале, фасонных частей, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, водостоков, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе, прочее оборудование;

**внутридомовая система отопления**, состоящая из магистральных трубопроводов теплоснабжения и оборудования ИТП, разводящих трубопроводов, проложенных на чердаке и в подвале, стояков, ответвлений от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, обогревающих элементов в местах общего пользования и технических помещениях, регулирующей и запорной арматуры, прочее оборудование;

**внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, силовой и розеточной сетей в подвале и на чердаке, вертикальных стояков питающих линий квартир и сетей домоуправления, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования и технических помещений, сетей электроснабжения на кровле, молниезащиты, прочее оборудование;

**наружная система электроосвещения**, состоящая из осветительных установок, расположенных на фасаде над входами в дом и уличных светильников, установленных на опорах на земельном участке, указанном в п.1.2 раздела 1 «Предмет договора» настоящего договора, самих опор;

**систем** естественной и противодымной вентиляции, внутридомовой автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожарах, внутреннего противопожарного водопровода, диспетчеризации зон безопасности для МГН (маломобильных групп населения);

**благоустройство дворового пространства**: проезды и тротуары, парковочное пространство, площадки для игр детей и занятий физкультурой, малые архитектурные формы, площадки для отдыха взрослых, скамейки, урны, озеленение травяным газоном в сочетании с древесно-кустарниковыми насаждениями территории, свободной от проездов и тротуаров, площадок;

**площадки** для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов, контейнеры для сбора твердых отходов;

**земельный участок** с кадастровым номером 56:44:0238001:10726.

1.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (*ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ*).

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) многоквартирного дома указан в приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.8. Квартира передается Застройщиком без отделки, с доведением квартиры до полной готовности силами и средствами Участника долевого строительства.

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

## 2. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

2.1. Срок передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства – не позднее **31 января 2025 года**.

2.2. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком

обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства, но не ранее, чем после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

3.1. Цена настоящего договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) квартиры, составляет 0 000 000 (\_\_\_\_\_) (прописью) рублей (*ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ*).

3.2. Строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется Застройщиком за счёт средств целевого кредита. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счёт уплаты цены договора на счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке (*ч. 1.1 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ*).

3.3. Срок условного депонирования: по 30 июня 2025 года (*ч. 4 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ*).

3.4. *Размер депонированной суммы, порядок и срок её внесения:* 0 000 000 (\_\_\_\_\_) (прописью) рублей, порядок внесения: одновременно не позднее 7 (семи) дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

3.5. Участник долевого строительства обязан пополнить счёт эскроу любым удобным для него способом 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.

3.6. Участник долевого строительства обязан уплатить цену договора, указанную в п.3.1 раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора только 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, но до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию путём внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу (*ч. 2 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ*).

3.7. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу (*ч. 3 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ*).

3.8. Цена договора, указанная в п. 3.1 раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора является фиксированной и не может быть изменена за исключением случая, указанного в п.3.9 раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора.

3.9. Если после проведения кадастрового учёта квартиры в порядке, установленном действующим законодательством, и уточнения её общей площади отклонение между проектной общей площадью и фактической общей площадью квартиры, без учёта площади лоджии, в ту или иную сторону составит более 1 (одного) квадратного метра, то Стороны договора вправе изменить цену договора, указанную в п. 3.1 раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора, путём заключения дополнительного соглашения к договору, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

#### 4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, 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.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, 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.

4.3. Гарантия недействительна, если Участник долевого строительства произвёл реконструкцию или замену инженерного оборудования, несущих и ограждающих конструкций, межквартирных стен и перегородок, а также отдельных частей квартиры без соблюдения требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, техническими регламентами и строительными нормами и правилами и/или без получения соответствующих согласований.

4.4. Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, 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, изложенных в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащей необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, 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)) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.5. 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 счёта эскроу.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

##### 5.1. Права Участника долевого строительства:

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

5.1.2. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта 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.

5.1.3. В случае, если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, *которые делают квартиру непригодной для проживания*, отказаться от

подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.5 настоящего договора.

5.1.4. В случае нарушения требований к качеству квартиры Участник долевого строительства *по своему выбору* вправе требовать от Застройщика:

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

5.1.5. В случае *существенного* нарушения требований к качеству квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.1.6. 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*).

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

## 5.2. Обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Обратиться в уполномоченный банк, указанный в разделе «Основные положения» настоящего договора для открытия счёта эскроу.

5.2.2. 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 Участнику 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.

5.2.3. Принять квартиру в порядке и сроки, указанные в настоящем договоре.

5.2.4. 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.

5.2.5. 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 **7 (семи) 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 (*ч. 2 ст. 314 ГК РФ*).

5.2.6. Сообщать Застройщику в письменной форме о любых изменениях своего адреса местонахождения, номеров телефонов не позднее **7 (семи) дней** со дня соответствующих изменений (*ч. 2 ст. 314 ГК РФ*).

5.2.7. Соблюдать правила и требования эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, изложенные в полученной от Застройщика Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры).

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

## 5.3. Права Застройщика:

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



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

5.3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры или при отказе Участника 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 Участнику 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 Участнику долевого строительства неустойки (пени).

Указанная мера может применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.3.4. Застройщик, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, указанной в п. 5.2.5 раздела 5 «Права и обязанности Сторон» настоящего договора, вправе не исполнять обязательство по передаче объекта долевого строительства до предоставления ему доказательств перехода права к этому Участнику долевого строительства (*ч. 1 ст. 385 ГК РФ*).

5.3.5. Отказаться от договора (исполнения настоящего договора) в одностороннем порядке в случае невнесения Участником долевого строительства денежных средств на счёт эскроу, открытый им в уполномоченном банке, в размере, указанном в п. 3.1 раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора в течение более 3 (трёх) месяцев со дня заключения договора счёта эскроу (*ч.7.1 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ*).

5.3.6. 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*).

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

#### 5.4. Обязанности Застройщика:

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

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

5.4.3. Передать Участнику долевого строительства квартиру по передаточному акту, при условии исполнения Участником долевого строительства встречного обязательства об уплате цены настоящего договора, указанного в п. 3.1 раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора.

5.4.4. Передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры).

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

5.4.6. Отказаться от договора (исполнения настоящего договора) в одностороннем порядке в случае отказа уполномоченного банка от заключения счёта эскроу с Участником долевого строительства 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*).

5.4.7. Информировать ПАО Сбербанк о расторжении/прекращении настоящего договора в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего заявления/соглашения в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

5.4.8. Не вносить в проектную декларацию по Проекту изменений, касающихся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счёта эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве в рамках Проекта.

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

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

### 6.1. Застройщик несёт ответственность:

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

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

### 6.2. Участник долевого строительства несёт ответственность:

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

6.2.2. В иных случаях согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

## 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств форс-мажора, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного и непредсказуемого характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

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.

7.2. Стороны признают отдельным обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажором) введение нормативными правовыми актами органами государственной власти РФ и местного самоуправления запретительных или ограничительных мер в целях противодействия распространению новой коронавирусной инфекции Covid-19, иных инфекций (объявление нерабочих дней, ограничение работы организаций и ряд других запретов и ограничений) на территории Российской Федерации и её регионах.

Факт распространения инфекции и введенные в связи с этим органами государственной власти РФ и местного самоуправления запретительные или ограничительные меры с учетом их чрезвычайности и непредотвратимости соответствуют критериям непреодолимой силы (*п. 3 ст. 401 ГК РФ*).

7.3. Условия по освобождению Сторон от ответственности вследствие наступления

форс-мажора применяются при наличии следующего:

- продолжительность непреодолимых обстоятельств;
- причинно-следственная связь между событиями и невозможностью исполнения;
- добросовестность контрагента.

7.4. При наступлении обстоятельств, указанных в пунктах 7.1 и 7.2 раздела 7 «Обстоятельства непреодолимой силы» 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 в последующем должна быть подтверждена сертификатом об обстоятельствах форс-мажора, выданным Торгово-промышленной палатой РФ или ее региональными представительствами, не позднее чем через 20 (двадцать) дней с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

7.5. 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, Торгово-промышленной палатой РФ или ее региональными представительствами (п. 7.4 раздела 7 «Обстоятельства непреодолимой силы» договора), то такая Сторона не имеет права ссылаться на указанные обстоятельства и обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

7.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в пунктах 7.1 и 7.2 раздела 7 «Обстоятельства непреодолимой силы» настоящего договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

7.7. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пунктах 7.1 и 7.2 раздела 7 «Обстоятельства непреодолимой силы» 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 предложить расторгнуть настоящий договор (ст. 416 и/или ст. 417 ГК РФ).

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

## 8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. В соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г №152-ФЗ «О персональных данных» (с изменениями и дополнениями) Участник долевого строительства – физическое лицо, заключая настоящий договор, действуя свободно, своей волей и в своём интересе, даёт своё согласие на обработку персональных данных Застройщиком в целях исполнения настоящего договора, а также выражает согласие на обработку и передачу персональных данных третьим лицам, действующим в целях исполнения настоящего договора.

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 Участником долевого строительства на срок действия Договора.

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

*Пункты 8.2 – 8.4. включаются при приобретении квартиры с привлечением Участником долевого строительства денежных средств (кредита) банка на основании кредитного договора.*

8.2. В соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями) (далее – Закон об ипотеке) права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора находятся в залоге у Банка-залогодержателя с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем данного залога является Банк-кредитор, Залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования Участника долевого строительства на получение объекта долевого строительства (квартиры) действует с момента его регистрации в ЕГРН и до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

8.3. На основании пункта 1 статьи 77 Закона об ипотеке с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства в ЕГРН квартира будет считаться находящейся в залоге у Банка-залогодержателя, до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Кредитному договору перед Банком-кредитором. Залогодержателем данного залога является Банк-кредитор, Залогодателем – Участник долевого строительства.

8.4. Согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка-залогодержателя.

8.5. Стороны установили, что адреса, указанные в разделе 9 «Платежные реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора являются адресами для направления им почтовых сообщений/уведомлений.

8.6. Стороны считаются извещенными надлежащим образом в случае: направления им почтовых сообщений заказными письмами с описью вложения с уведомлением о вручении, либо вручения письменного сообщения Участнику долевого строительства лично под расписку, либо вручения письменного сообщения Застройщику с проставлением отметки канцелярии Застройщика о регистрации входящего документа, по указанным в разделе 9 «Платежные реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора адресам.

Участник долевого строительства также считается извещенным надлежащим образом и в том случае, когда оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 9 «Платежные реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора почтовому адресу (адресу проживания).

8.7. 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.

8.8. 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 нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.9. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве квартиры, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон в качестве дополнений к настоящему договору или дополнительного соглашения к таковому.

8.10. Расходы по государственной регистрации настоящего договора в органе осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

8.11. 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.

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

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

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

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

8.15. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон.

## 9. ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

### ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик  
«УПСК Жилстрой»,  
Юридический адрес: Россия, 460001,  
Оренбургская область, г. Оренбург,  
ул. Уральская, д. 2/8, пом. 3Б.  
Почтовый адрес: Россия, 460052,  
Оренбургская область, г. Оренбург,  
ул. Салмышская, д. 31.  
ИНН 5609073269, КПП 561001001,  
р/с 40702810446000009998  
в Оренбургском отделении № 8623  
ПАО Сбербанк России в г. Оренбурге  
к/с 30101810600000000601, БИК 045354601  
Тел.: 8 (3532) 63-97-67.  
Адрес электронной почты:  
info.upsk56@mail.ru

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/В.В. Скворцова/

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Ф.И.О.

Адрес регистрации:

Адрес проживания (почтовый адрес):

Паспортные данные: серия \_\_\_\_\_ номер  
\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, кем выдан

\_\_\_\_\_,  
Код подразделения: \_\_\_\_\_,

Тел.: \_\_\_\_\_,

Адрес электронной почты:  
\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_/И.О. Ф./

# Приложение № 1

к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

