

г. Калуга

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Старый город», в лице генерального директора Кистерева Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, _____ года, код подразделения: _____, СНИЛС _____, ИНН _____ зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется построить своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1 Жилым домом по настоящему договору является: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Калужская область, г. Обнинск, ул. Комсомольская, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 40:27:020402:3138» со следующими основными характеристиками:

- назначение объекта – жилое;
- количество этажей – 17 (количество надземных этажей 16, в т.ч. подземных этажей - 1);
- общая площадь жилого дома – 7 009,84 кв.м.;
- общая площадь жилых помещений – 4 818,88 кв.м.;
- каркас объекта – с монолитным железобетонным каркасом;
- материал перекрытий – безбалочные перекрытия;
- класс энергоэффективности – А+;

1.1.2 Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 40:27:020402:3138.

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор купли-продажи земельного участка от 07.08.2023 с кадастровым номер 40:27:020402:3138;
- Разрешение на строительство № 40-302000-3-2022 от 05.03.2022 г.;
- Проектная декларация № 40-000414 от 13.12.2023 размещенная в ЕИЖС www.наш.дом.рф.

Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве:

- размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 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 РФ»

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией. Участнику понятно содержание данного документа.

1.4. Объектом долевого строительства является жилое помещение со следующими характеристиками:

Квартира №	
Подъезд №	
Этаж №	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных	
Общая комната (кв.м.)	
Кухня (кв.м)	
Прихожая (кв.м)	
С/у (кв.м)	
Общая площадь (кв.м.) – сумма площадей всех помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий	

Площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 (кв.м.)	
Общая приведенная площадь объекта долевого строительства (кв.м.) – сумма общей площади и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5	

Стороны согласились, что **Общая приведенная площадь объекта долевого строительства**, указанная в п. 1.4. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства передаётся также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая коммуникации. Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Помещения общественного назначения (нежилые) в состав квартиры не входят, право собственности на такие помещения у Участника долевого строительства не возникает.

1.5. Срок окончания строительства **31.12.2025**. Застройщик имеет право на досрочную передачу Объекта долевого строительства. Застройщик обязуется в шестимесячный срок после ввода дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства при условии 100% оплаты последним объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

Под 100% оплатой Объекта долевого строительства в рамках настоящего Договора Стороны понимают оплату Участником долевого строительства Цены Договора, установленной в соответствии с п.2.1 настоящего Договора, и, с учетом корректировки указанной в п. 2.4 настоящего Договора.

1.6. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства Жилого дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 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 РФ»

1.7. В случае если строительство Объекта долевого строительства или ввод его в эксплуатацию или передача Участнику долевого строительства не могут быть осуществлены в предусмотренный Договором срок по объективным причинам Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующее Уведомление с указанием нового срока и предложением об изменении договора. Такое изменение осуществляется сторонами путем подписания дополнительного соглашения к данному Договору и подлежит государственной регистрации.

1.8. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и его готовность к передаче объекта, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. Уведомление о готовности Объекта долевого строительства направляется Участнику долевого строительства заказным письмом или простым письмом, либо вручается лично под расписку.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 ФЗ №214-ФЗ и отказать от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2. ст.7 указанного Федерального закона.

1.9. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, без аргументированных причин, указанных в письменном заявлении, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее Уведомление. При этом, риск случайной гибели, порчи или повреждения, указанного в п.1.4 настоящего Договора Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

1.10. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, отвечающий следующим условиям:

- к Объекту долевого строительства подведены холодное водоснабжение, канализация, и электроэнергия;
- установлена технологическая входная дверь с замком;

- установлены пластиковые оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами, без оштукатуренных внутренних откосов, с установленными наружными отливами (за исключением лоджий);
- установлены стояки холодного водоснабжения с запорной арматурой, без установки сантехнического оборудования;
- установлен счетчик потребления воды;
- проведена разводка системы теплоснабжения;
- установлены приборы отопления (радиаторы);
- установлен канализационный стояк с заглушкой;
- установлены счетчики потребления электроэнергии;

1.11 Почтовый адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.12. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. СТОИМОСТЬ ДОГОВОРА

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту Цена Договора) определен сторонами из расчета ___ (___) **рублей** за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства указанного в п.1.4. согласно Приказа Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр. "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 N 44769) и составляет сумму _____ (_____)
рублей.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора, указанную в п.2.1. в порядке, предусмотренном **разделом 3** Договора.

2.3. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление тех. плана на Жилой дом) несёт Застройщик.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае уменьшения/увеличения площади Объекта долевого строительства больше чем на 5% после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости относительно площади Объекта недвижимости, стороны произведут взаиморасчеты, исходя из стоимости 1 кв. м., указанной в .2.1, о чем подпишут соответствующее Дополнительное соглашение. В случае, указанном, в настоящем пункте, окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется на дату передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта долевого строительства и соответствующей общей площади Объекта долевого

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства Жилого дом

а. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в Акте о взаиморасчетах.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, Участник, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.4. настоящего Договора).

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя компенсацию затрат, связанных со строительством Жилого дома, в том числе на погашение кредита и процента по нему, полученного Застройщиком на строительство Жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

2.6. В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный 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:

3.1.1 Эскроу-агент: Публичное

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, 8-800-555-55-50.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Старый город»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 дней после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее 20.03.2026.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору (кредитному) № ____ об открытии не возобновляемой кредитной линии от ____ г., средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО «Сбербанк» Мордовское отделение №8589. Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: _____.

3.1.2. Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ПАО Сбербанк.

- Срок действия аккредитива: ____ (____) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка ПАО Сбербанк в _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____;
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в Эскроу-агенте.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка-Кредитора с одновременным предоставлением оригинала настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка-Кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3.1.3. Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на счет эскроу.

3.2. Все расчеты между Сторонами, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора, должны быть произведены до подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Порядок заключения договора счета эскроу осуществляется на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке (Эскроу-агенте).

4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

4.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (участника долевого строительства) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника долевого строительства).

4.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3(трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту) копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.3. Депонент (участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

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

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязуется сдать Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и предоставить Участнику долевого строительства документацию, необходимую для оформления Объекта долевого строительства в собственность.

5.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 лет с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства. Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

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

5.4. В случае существенного нарушения требований, определяемых Законом «О защите прав потребителей», к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Стороны исходят из того, что свидетельством должного качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и заключение Инспекции государственного строительного надзора.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.7. Участник долевого строительства, обнаруживший явные недостатки Объекта долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в Акте приема-передачи, были оговорены эти недостатки.

5.8. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без проверки или не отметивший их в Акте приема-передачи, лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

6.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.5. Договора, по Акту приема-передачи.

6.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и равно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6.1.5. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения. Подтверждением соответствия является заключение Инспекции государственного строительного надзора.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика в течение 7 дней после получения Уведомления от Застройщика о готовности объекта к передаче, и в двухмесячный срок зарегистрировать право собственности.

6.2.3. Участник поручает застройщику заключить Договор с управляющей компанией по своим условиям и своему усмотрению и передать ей в управление внутриплощадочные инженерные сети, оборудование и места общего пользования.

6.2.4. Не производить перепланировку и любые другие строительные работы на Объекте долевого строительства до подписания акта приема-передачи.

6.2.5. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании строительства жилого дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

6.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными надлежащим образом с момента уплаты в полном объеме в соответствии с разделом 2 настоящего Договора денежных средств и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана платить другой Стороне предусмотренные законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный законом срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня уведомления Участника

долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления акта о передаче объекта.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ.

7.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы и иных непредвиденных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

7.6. Освобождение одной Стороны другой от ответственности за какое-либо нарушение условий данного Договора не является освобождением от ответственности за другие нарушения, которые могут быть допущены впоследствии.

7.7. Освобождение от ответственности, предусмотренное настоящим разделом, распространяется лишь на тот период, в течение которого существует данное препятствие.

7.8. Сторона, которая не исполняет свое обязательство, должна дать извещение другой Стороне о препятствии и его влиянии на ее способность осуществить исполнение. Если это извещение не направлено другой Стороне в течение разумного срока после того, как об этом препятствии стало, или должно было стать известно не исполняющей свое обязательство Стороне, эта последняя Сторона несет ответственность за убытки, являющиеся результатом того, что такое извещение направлено не было.

7.9. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы и иных непредвиденных обстоятельств, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после государственной регистрации Договора, уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства исключительно с письменного согласия Застройщика.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона 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».

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

9.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Срок рассмотрения претензии 30 дней со дня поступления претензии. Рассматриваются только те претензии, которые поступили в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.7. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом.

Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п.9.8. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

9.8. В случае изменения реквизитов Стороны Договора обязаны в 5-дневный срок уведомить об этом друг друга.

9.9. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Банка-Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка-Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка-Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка-Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Банка-Кредитора. Залогодержателем завершено строительство Объекта долевого строительства является Банк-Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

9.10. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, на котором располагается строящийся Объект, принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №420B00PWYMF от 08.12.2023 (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство Объекта

9.11. Строительство объекта долевого строительства осуществляется застройщиком за счет кредитных средств, выданных на основании Договора об открытии невозобновляемой №420B00PWYMF от 08.12.2023, заключенного с ПАО Сбербанк.

10. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

10.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

10.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

10.4. Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

10.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- управляющей компании;
- ПАО Сбербанк;
- указанным в пункте 10.6. настоящего Договора.

10.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным

организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

10.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

10.8. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

11.1.1. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.2. Договор может быть изменен, расторгнут или продлен по соглашению Сторон.

11.3 В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (*в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика*) № _____ открытого в ПАО Сбербанк. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путем направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются путем подписания Сторонами соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны обязаны уведомить Банк-Кредитор обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

11.5. Застройщик в одностороннем порядке без обращения в судебные инстанции вправе отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.6. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора согласно действующему законодательству РФ.

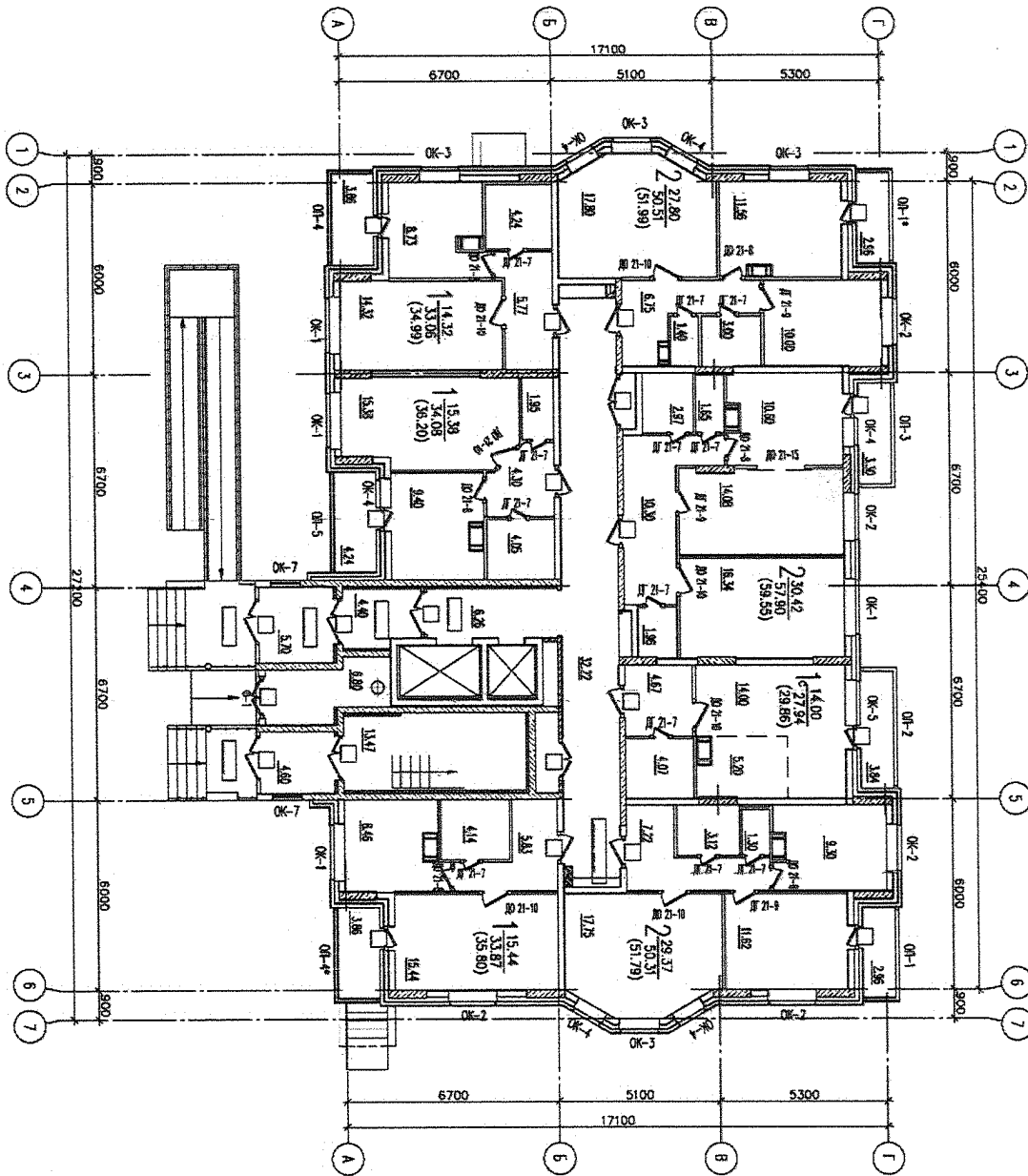
11.7. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – для Банка.

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план этажа создаваемого объекта долевого строительства.

12.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» Старый город» (Расчётный счёт: 40702810639000001098 МОРДОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8589 ПАО СБЕРБАНК БИК: 048952615 Корреспондентский счёт: 30101810100000000615 ИНН: 4000004228 КПП: 400001001 ОГРН: 1234000006338 Адрес: 249037, Калужская область, г Обнинск, пр-кт Ленина, д. 50, помещ. 2 ком. 45.</p> <p>Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» Старый город» _____ /Кистерев А.В./</p>	<p>ФИО, паспортные данные, контактные данные/данные Индивидуального предпринимателя или юридического лица</p> <p>_____</p>

Позтажний план об'єкта долевого будівництва 1 (Первий) етаж



Позтажный план объекта долевого строительства 2-16 этаж

