

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №М.2.3. -(номер кв)

г. Оренбург

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ростоши Премьер»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» либо «Бенефициар», в лице директора Воронковой Галины Михайловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (СНИЛС \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» либо «Депонент», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ 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 – 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, открываемых Участниками долевого строительства в уполномоченном банке – ПАО Сбербанк, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 (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 3010181060000000601, 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: 8-800-200-86-03.

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.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением генподрядчика и других лиц выполнить строительство Многоквартирных жилых домов II очереди строительства комплексной застройки «Ростоши-Премьер» города Оренбурга Жилой дом № 2.3 расположенный на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0201021:3305, по адресу: Оренбургская область, город Оренбург, поселок Ростоши, п/о «Овощевод», коммерческое название «"ЖК Ростоши-Премьер" (далее по тексту – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**1.3.** Строительство Многоквартирного дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0201021:3305 площадью 1870 кв. м. Адрес (местоположение) – Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, поселок Ростоши, п/о «Овощевод». Земельный участок используется Застройщиком на условиях субаренды сроком до 31.12.2028 г. на основании Договора субаренды земельных участков, № 09-02/25, выдан 24.04.2025, дата государственной регистрации: 05.05.2025, что подтверждается записью о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости № 56:44:0201021:3305-56/124/2025-6.

**1.4.** Основные характеристики Многоквартирного дома определены проектной документацией и включают в себя следующие характеристики: количество этажей – 5, этажность: 4 эт, общая площадь – 2149,31 кв.м, количество квартир – 32 шт., в т.ч. однокомнатных – 24 шт., двухкомнатных – 8 шт.; проектная общая площадь квартир – 1585,50 кв. м. фундамент – ленточный из сборных железобетонных фундаментных плит; стены технического подполья – блоки бетонные стен подвала; конструкция наружных стен – внутренний слой толщиной 400 мм – керамзитобетонные блоки, утеплитель 100 мм, наружный слой толщиной 120 мм – лицевой керамический кирпич, внутренние стены из керамзитоблоков; плиты перекрытия – сборные железобетонные многопустотные из тяжелого бетона, кровля – 4-х скатная из металлочерепицы с организованными наружным водостоком, окна и балконные двери – пластиковые; по

сейсмическому районированию относится к 5 балльной зоне, класс энергоэффективности «А». Изменение данных, указанных в пунктах 1.3-1.4. Договора, не влияет на исполнение обязательств по настоящему Договору.

**1.5.** Объект долевого строительства: *одно(двух/трех)комнатная квартира № \_\_\_\_\_*), входящая в состав многоквартирного дома общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., проектной жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, а также общее имущество Многоквартирного дома в части, пропорциональной площади Объекта долевого строительства (в том числе элементы благоустройства и озеленения). Графическая форма Объекта долевого строительства отражена на плане (приложение №1).

В случае наличия в Графической форме 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.

**1.6.** Состав общего имущества, которое передается в собственность Участника долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи ему Объекта долевого строительства, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и проектной документацией Многоквартирного дома.

**1.7.** Объект долевого строительства передается Застройщиком с внутренним инженерным оборудованием с сантехнической разводкой труб горячей и холодной воды с установкой счетчиков, без отделки стен, полов, потолков. Отделка мест общего пользования, в том числе лестничных площадок – чистовая.

**1.8.** При передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства должен отвечать следующим требованиям:

- швы между плитами на потолке заделаны раствором;
- смонтированы электрические сети с установкой выключателей, розеток; сети водоснабжения (с установкой счетчиков горячего и холодного водоснабжения) и водоотведения (без установки сантехнического оборудования), сети газоснабжения (с установкой газовых котлов и газовых счетчиков);
- пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом;
- створки окон в квартире поворотнo-откидные;
- подоконные доски не устанавливаются;
- установлены отопительные приборы (радиаторы);
- металлическая входная дверь,
- межкомнатные двери не устанавливаются;
- Объект долевого строительства передается без отделки стен, полов, откосов и потолков, без доведения до готовности поверхностей под окраску или оклейку обоями.

**1.9.** Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

**1.10.** Площади Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, указанные в настоящем договоре, являются проектными (ориентировочными) и будут точно определены после окончания строительства и проведения технической инвентаризации специализированной организацией.

Показатель проектной площади Объекта долевого строительства устанавливается Сторонами в целях исчисления Цены настоящего Договора. Проектная площадь Объекта долевого строительства до проведения обмеров специализированной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений. Окончательная суммарная площадь Объекта долевого строительства уточняется Сторонами на основании проведенных обмеров специализированной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

**1.11.** Застройщик выполнил все предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ обязанности, в том числе: по отводу земельного участка под строительство, размещению проектной декларации и получению разрешения на строительство № 56-44-168-2024 от 01.11.2024 года, выдано Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга), передаче в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области документов, необходимых для регистрации договора участия в долевом строительстве.

**1.12.** До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию о Многоквартирном доме 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 Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирный дом 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.

**1.13.** Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное 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.

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

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

## **2. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**2.1.** Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – до **31 декабря 2027 года**.

**2.2.** Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства составляет 6 календарных месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию – не позднее **30 июня 2028 года**.

**2.3.** Допускается досрочная передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**3.1.** Цена настоящего договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

Срок условного депонирования: в соответствии с ч. 4 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Депонируемая сумма: согласно п.3.1. настоящего договора.

Срок перечисления депонентом депонируемой суммы: согласно п.3.4. настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке ПАО Сбербанк (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

**3.2.** Цена договора является открытой и может быть изменена по соглашению сторон путем подписания дополнительного соглашения. Цена Объекта долевого строительства также подлежит изменению в случаях и на условиях, предусмотренных п. 3.3. настоящего договора.

**3.3.** Цена настоящего договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон по результатам проведения технической инвентаризации Многоквартирного дома, которая устанавливает фактическую площадь Объекта долевого строительства.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового инженера отличается от площади, указанной в п. 1.5. настоящего Договора не более чем на 5% от общей площади квартиры, перерасчет цены договора не производится. Если площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового инженера отличается от площади, указанной в п. 1.5. настоящего Договора более, чем на 5% от общей площади квартиры, доплата (возврат) денежных средств производится за площадь, выходящую за пределы 5%.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства – доплата разницы производится до подписания сторонами передаточного акта. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства – возврат разницы производится в течение 30 (тридцати) дней после подписания сторонами передаточного акта. Размер доплаты или возврата при уменьшении или увеличении общей площади Объекта долевого строительства определяется от расчета стоимости квадратного метра Объекта долевого строительства.

Уточненная цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта специализированной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, после проведения ремонтных и отделочных работ.

**3.4.** Уплата цены Договора, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

При использовании заемных средств.

*Оплата производится Участником долевого строительства в следующем порядке:*

- \_\_\_\_\_ руб. 00 коп. за счет собственных средств не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- \_\_\_\_\_ руб. 00 коп. за счет кредитных средств не позднее 7 (семи) банковских дней с даты

государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства ПАО «Сбербанк» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор».

При использовании программы «Рассрочка»:

4.5. Оплата производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Застройщика(Банка).
- Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в срок \_\_\_\_\_.

При использовании средств «материнского капитала»:

Оплата производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

\_\_\_\_\_ руб. 00 коп. перечисляется согласно условиям Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (далее – средства МСК) серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, дата выдачи сертификата \_\_\_\_\_, в сроки установленные Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», при не поступлении средств МСК, в том числе по причине отказа Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) в перечислении средств МСК, сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_ копеек выплачивается путем перечисления на счет эскроу за счет собственных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации в Управлении Росреестра настоящего договора.

- \_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу за счет собственных (кредитных) средств не позднее 7 (семи) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

При использовании сервиса безопасных расчетов

4.5.1. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента в уполномоченном банке, на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве (а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента, при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта долевого строительства (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства).

До полного расчета залога права требования в пользу Застройщика не возникает.

Стороны договорились, что до полной оплаты цены договора, Объект долевого строительства не будет находиться в залоге у Застройщика.

**3.5.** Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Передаточном акте, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

**3.6.** Платежи по Договору осуществляются в рублях. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном Банке.

**3.7.** В случае уступки Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на

основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

**3.8.** На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

**3.9.** На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

**3.10.** Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

**4.1.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**4.2.** Гарантийный срок на материалы, технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав Объекта долевого строительства, устанавливается согласно паспортов завода-изготовителя, но не более 3 (трех) лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

**4.3.** 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 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

#### **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 Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.1.2.** Уступить право требования по настоящему Договору в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

**5.1.3.** Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации и заключению государственной экспертизы, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения Застройщиком недостатков.

**5.2.** Обязанности Участника долевого строительства:

**5.2.1.** Уплатить цену договора согласно условиям, указанным в разделе 3 настоящего договора, а также расходы при проведении государственной регистрации права на переданный Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.2.2.** Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**5.2.3.** Сообщить Застройщику в письменной форме, о любых изменениях своего адреса местонахождения, номеров телефонов не позднее трех календарных дней со дня их изменений.

**5.2.4.** Сообщить Застройщику в письменной форме, либо путем направления уведомления по электронной почте [rostoshi-premier@yandex.ru](mailto:rostoshi-premier@yandex.ru), в течение пяти дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о состоявшейся уступке права третьему лицу с указанием данных Нового участника (наименование лица, почтовый, фактический адрес). Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к другому лицу, исполнение обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства признается надлежащим исполнением. При этом уступка Участником долевого строительства прав требований по договору в соответствии с ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта в соответствии с п. 1.9. настоящего договора.

**5.2.5.** С даты подписания Передаточного акта до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование) без предварительного письменного согласования с Застройщиком или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Многоквартирного дома.

**5.2.6.** С даты подписания Передаточного акта (с даты составления одностороннего Передаточного акта) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

**5.3.** Права Застройщика:

**5.3.1.** Получить оплату цены договора по настоящему договору в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

**5.3.2.** В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неоплаты цены, предусмотренной п. 3.1. настоящего договора, в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

**5.3.3.** При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 2.2. настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в п. 2.2. настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

**5.3.4.** В соответствии с ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ Застройщик вправе подать без доверенности в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточный акт (иной документ о передаче объекта долевого строительства).

**5.4.** Обязанности Застройщика:

**5.4.1.** После окончания строительства Многоквартирного дома в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

**5.4.2.** Письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2. настоящего договора, сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома.

**5.4.3.** Передать Участнику по передаточному акту Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 2.2. настоящего договора после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания Передаточного акта.

**5.4.4.** Обеспечить соответствие передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

**5.4.5.** Оформить все документы по приемке законченного строительством Многоквартирного дома и передаче его на техническое обслуживание.

**5.4.6.** Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут имущественную ответственность в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

**6.2.** Уплата неустоек и возмещение причиненных убытков не освобождает виновную сторону от выполнения своих обязательств.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

**7.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

К указанным обстоятельствам относятся наводнения, ураганы и другие погодные явления, препятствующие надлежащему исполнению договора, пожары, военные действия, теракты, изменения политического режима, национализация или экспроприация собственности, запретительные или ограничительные акты органов государственной власти Российской Федерации и/или местного самоуправления. Стороны согласны, что обычные погодные явления, характерные для региона строительства многоквартирного дома, не относятся к обстоятельствам форс-мажора.

**7.2.** При наступлении обстоятельств, указанных в предыдущем пункте, каждая сторона должна в течение 3-х дней информировать в письменном виде другую сторону о начале таких обстоятельств. Информирование об окончании обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего договора осуществляется в письменном виде в течение 3-х дней с момента прекращения данных обстоятельств. Информация должна содержать данные об их характере, оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по данному договору. Такая информация должна быть подтверждена свидетельством, выданным Торгово-промышленной палатой Оренбургской области, не позднее чем через 10 календарных дней с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

**7.3.** В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1 настоящего договора, срок выполнения стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства

**7.4.** Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1 настоящего договора, продолжают действовать более одного месяца, стороны проводят переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.

**7.5.** 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.** Стороны установили, что адреса, указанные в настоящем договоре, являются адресами для направления им почтовых сообщений.

Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом.

**8.2.** Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

**8.3.** При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в суд в соответствии с законодательством РФ.

**8.4.** Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

**8.5.** Расторжение договора возможно по добровольному и взаимному согласию сторон, а также по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

**8.6.** При расторжении договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случаев расторжения договора по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику оплату фактически понесенных Застройщиком расходов. Право на получение указанного возмещения может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

**8.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

**8.8.** Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, 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.

**8.9.** Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Стороны в соответствии с действующим законодательством.

**8.10.** Настоящий договор вступает в силу со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.11.** Настоящий договор действует до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему.

**8.12.** 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.

**8.13.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, договор в форме электронного документа направлен в Росреестр.

**8.14.** Настоящий договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1- План Объекта долевого строительства.

## **9. О ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

**9.1.** В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в целях внесения и хранения персональных данных в информационной системе Застройщика, заключения договора о приобретении объектов недвижимости, регистрации договоров в государственных органах, осуществляющих государственную регистрацию, оформления права собственности на объекты недвижимости, передачи персональных данных в Банк ПАО Сбербанк для открытия и ведения банковского счета, счета эскроу, направления писем, как электронным, так и почтовым сообщением.

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

**9.3.** 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, контактный телефон, другая информация, которая может потребоваться Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора.

**9.4.** Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от

27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

**9.5.** Согласие вступает в силу со дня подписания настоящего договора и действует в течение срока его действия. Участник долевого строительства уведомлен о том, что он имеет право отозвать настоящее согласие в любой момент путем подачи Застройщику письменного заявления.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ООО СЗ «Ростоши Премьер»**

460024, Оренбургская область, г. Оренбург, ул.

Туркестанская, д. 5, офис 315

ИНН 5610234175 КПП 561001001,

ОГРН 1195658000834

Банк: Оренбургское отделение №8623 ПАО «Сбербанк  
России»

р/с 40802810746000009559

к/с 30101810600000000601

БИК 045354601

Директор

\_\_\_\_\_  
Г.М. Воронкова

(подпись)

Приложение к Договору участия  
в долевом строительстве от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года № М.2.3.-

**План \_\_\_\_ этажа**

Квартира с условным номером № \_\_\_\_ расположенная в Жилом доме № 2.3. Многоквартирных жилых домов II очереди строительства комплексной застройки «Ростоши-Премьер» города Оренбурга расположенного на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0201021:3305

Директор  
ООО СЗ «Ростоши Премьер»

\_\_\_\_\_ Г.М. Воронкова  
(подпись)

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_