**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Г. Оренбург «» 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГАВАР ГРУПП», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Каменецкого Олега Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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 года № 214-ФЗ) и регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирного дома и возникновение у Участника долевого строительства права собственности на объект (объекты) долевого строительства с использованием для расчётов по настоящему договору счетов эскроу, открываемых Участником долевого строительства в уполномоченном банке – ПАО «Сбербанк России» ( далее – эскроу-агент, Банк).

«Застройщик» и «Участник долевого строительства» 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 [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru). Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать в ПАО «Сбербанк» Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующем законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

**Банк эскроу-агент:**

Наименование: Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк»).

Место нахождения и адрес: РФ, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Почтовый адрес: 461300, РФ, Оренбургская область, г. Оренбург, ул.ю Володарского , д. 16

Реквизиты: ИНН 7707083893, КПП 561202001, ОГРН 1027700132195

Корр/счет № 30101810600000000601, БИК 045354601

Телефон Банка – 900 для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

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

1.2 Застройщик обязуется самостоятельно и (или) с привлечением генподрядчика других лиц выполнить строительство многоквартирного жилого дома, 4-х этажного с антресолью, галерейного типа.

1.3 Строительство многоквартирного дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0201012:1470 площадью 3346,0 кв.м. Адрес ( местоположение) – РФ, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, микрорайон «поселок Ростоши», шоссе Нежинское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0201012. Земельный участок предоставлен Застройщику во временное владение и пользование для строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома на основании Договора субаренды земельного участка, о чем в Едином государственном реестре недвижимости от 12.07.2021 сделана запись регистрации № 56:44:0201012:1470-56/217/2021-1.

1.4 Основные характеристики Многоквартирного дома определены проектной документацией и включают в себя следующие характеристики: количество этажей – 4 (четыре), количество подземных этажей - 0, общая площадь Многоквартирного дома – 7842,40 кв.м. Проектируемый объект представляет собой малоэтажное здание – 4-х этажный с антресолью многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже. Высота помещений в здании в чистоте (от уровня чистого пола до низа перекрытий): техническое подполье – 4,03 м; первого этажа – 3,3 м; высота 2-4 этажа – 3,0 м; высота антресоли – 2,70 м. Здание оборудовано одним лифтом грузоподъемностью 1000 кг – FUJIZY FJKW-X-8000-1. Форма здания в плане шестиугольная. Такая форма здания обусловлена местом допустимого размещения зданий, строений и сооружений, в соответствии с чертежом градостроительного плана, сейсмостойкость – 5 баллов, здание 2 степени огнестойкости, класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3. Многоквартирный дом находится вне зоны опасных сейсмических воздействий. Наружные стены жилых этажей многослойные, состоящие из кирпича силикатного, толщиной 380 мм, минераловатной плиты 150 мм, облицовочный кирпич 120 мм, материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Графическая форма Объекта долевого строительства отражена на плане (приложение № 1).

1.5. Объект долевого строительства: ----- квартира № \_\_\_ , общей проектной площадью (с учетом террасы/балкона с применением коэффициента 0,3) \_\_ кв.м., общая проектной площадью \_\_ кв.м. (без учета террасы/балкона), проектной жилой площадью \_\_\_ кв.м., проектная площадь террасы/балкона \_\_\_ 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). Состав общего имущества, которое передается в общую долевую собственность Участника долевого строительства, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и проектной документацией.

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

При передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства должен отвечать следующим требованиям:

- выполнена в полном объеме штукатурка стен без шпатлевки;

- смонтированы межкомнатные перегородки;

- выполнена цементно-песчаная стяжка по плите перекрытия для устройства чистовых полов;

- выполнена заделка швов в плитах перекрытиях;

- пластиковые окна и дверные блоки на лоджию с двухкамерным стеклопакетом;

- подоконные доски не устанавливаются;

- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов (радиаторов);

- установлена металлическая входная дверь, межкомнатные двери не устанавливаются; - системы наружного и внутреннего инженерно-технического обеспечения: смонтированы электрические, тепловые сети; сети водоснабжения (с установкой счетчиков горячего и холодного водоснабжения) и водоотведения (без установки сантехнического оборудования);

- монтаж систем водопровода и канализации с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов;

- выполнение проводки электроосвещения с установкой выключателей, розеток, счетчика учета электрической энергии, без установки электроплит.

1.7 Застройщик передает Объект долевого строительства участнику долевого строительства по передаточному акту.

1.8 Площади Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, указанные в настоящем договоре, являются проектным (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.

Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными кадастровым инженером. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства отличается от площади, указанной в п. 1.5 настоящего договора в большую или в меньшую сторону, цена договора остается фиксированной, определенной на основании свободного волеизъявления сторон и не подлежит изменению.

1.9 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 (№ 56-301000-225-2021 от 29.12.2021 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.

1.10 До заключения настоящего Договора, Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию о Многоквартирном доме. 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 и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирный дом и Объект 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.

1.11 Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое, отопительное и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, (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.

1.12 Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад Многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий, террас и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

1.13 Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства понимается:

- отклонение общей площади Объекта долевого строительства без учета лоджий/балконов по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади Квартиры без учета лоджий/балконов более, чем на 5 (пять) процентов, а равно отклонение площади Объекта долевого строительства с учетом лоджий/балконов от проектной площади, включающей лоджии/балконы, в указанных пределах:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания по критериям, установленным действующим законодательством.

1.14 Застройщик вправе в одностороннем порядке изменять состав и характеристики малых архитектурных форм, в том числе, но не исключительно детские площадки, скамейки и т.д., и/или производить замену видов и месторасположения зеленых насаждений, предусмотренных проектной документацией.

**2. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

2.1 Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участникам долевого строительства – не позднее 29 января 2023 г.

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

1. **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.

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

Размер депонированной суммы, порядок и срок её внесения:

**-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей** в течение 7 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 обязан пополнить счет эскроу любым удобным для него способом в течение 7 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 счета эскроу, открываемого в ПАО «Сбербанк России» (эскроу-агенте) по договору 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 при возникновении условий, предусмотренных Федеральных законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ и договор счета эскроу, заключенным между Застройщиком, депонентом и Эскроу-агентом.

3.2 Уплата цены Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в течении 7 (семи) рабочих дней. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на открытый Участником долевого строительства специальный счет эскроу, для уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве

3.3 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.

3.4 В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 2 месяца, Цена настоящего договора увеличивается на 3 % (три процента).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 3 месяца, Цена настоящего договора увеличивается на 5 % (пять процентов).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 4 месяца, Цена настоящего договора увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее по тексту настоящего пункта – уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение подлежит заключения сторонами в установленном законом порядке, и своим содержанием изменяет согласованные условия Договора относительно цены Договора и порядка ее оплаты. При этом Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать момент, когда он направляет Участник долевого строительства соответствующее уведомление.

Участник долевого строительства обязуется подписать указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания осуществить мероприятия по подаче дополнительного соглашения на государственную регистрацию.

Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора, установленную в соответствии с настоящим пунктом, в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения.

**4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

4.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, который является предметом настоящего Договора, (за исключением элементов, входящих в состав Объекта, гарантийный срок на которые определен далее по тексту) составляет пять лет с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома.

4.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3 Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.

4.4. Гарантийный срок на внутреннюю отделку Объекта долевого строительства составляет один год с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства.

4.5. На комплектующие, включая счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия и т.д., гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его части, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным ею третьим лицом.

4.7. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику, в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков. В этом случае срок устранения недостатков Застройщика – два месяца с момента получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства.

4.8. Участник долевого строительства с проектно-сметной документацией, стандартами организации и правилами эксплуатации жилого помещения ознакомлен (в т.ч. - с обязанностью перекрывать системы водоснабжения холодной и горячей воды на вводе в квартиру на время отсутствия в квартире, осуществлять регулярное проветривание Объекта долевого строительства для надлежащей работы приточно-вытяжной вентиляции). Подписанием настоящего Договора Участнику долевого строительства подтверждает, что ей в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

4.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве жилого дома и Объекта долевого строительства, Застройщик руководствуется проектной документацией и не руководствуется требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе.

4.10. Стороны согласовали, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе, обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации и/или стандартам Застройщика.

4.11. Если в процессе приемки Объекта долевого строительства, Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают Объект долевого строительства непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, Участник долевого строительства не имеет оснований для отказа от принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В этом случае Участник долевого строительства вправе указать замечания в акте приема-передачи квартиры.

4.12. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшение качества Объекта долевого строительства):

- проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта и/или многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем, Объекта долевого строительства, места расположения (размещения) как внутренних, так и наружных инженерных сетей и технического оборудования к ним, элементов фасада и декора, проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

- проектное и/или фактическое изменение, предусматривающее возникновение (удаление) козырьков подъездов, перил лестниц Объекта, сетей электро-, водо-, теплоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.13 Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству объекта долевого строительства следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок, тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;

- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);

- перенос инженерных сетей внутренних и наружных и технического оборудования к ним без нарушения функционального назначения;

- замена видов и типов оконных стеклопакетов;

- замена видов и типов отопительных батарей;

- замена видов и типов входной двери;

- замена видов и типов приборов учета, электрического щитка;

- отклонение помещений, входящих в состав квартиры, самой квартиры, от осевых линий по проектной документации;

- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне квартиры Участника долевого строительства;

- появление или удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц объекта;

- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, элементов фасадной отделки и декора при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства.

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- несоответствие (отклонение) положениям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе;

- иные изменения, производимые Застройщиком в многоквартирном доме и/или квартире без согласования (уведомления) Участника долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ**

**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 года № 214-ФЗ.

5.1.3. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе требовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, проектной документации и заключения государственной экспертизы, и отказаться о подписания передаточного акта до устранения Застройщиком недостатком.

**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 течение пяти дней в письменной форме о состоявшейся уступке прав третьему лицу после государственной регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с указанием данных (наименование лица, почтовый, фактический адрес) Нового участника. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к другому лицу, исполнение обязательств Застройщика первоначальным Участникам долевого строительства признается надлежащим исполнением.

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, Участники долевого строительства не в праве 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 и Объекта долевого строительства.

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, становятся ответственным за его сохранность и приобретают 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 уклонении Участника долевого строительства о принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 2.1, п. 2.2. настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 5.1.3. настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в п. 2.1., 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.

**5.4 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. 2.1., 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. 2.1., 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 законченной 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.

5.4.7. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно в целях, предусмотренных ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За невыполнение 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.

6.3. Участник долевого строительства несет ответственность за повреждение фасада Многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязана возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж.

6.4. Участник долевого строительства несет ответственность за вред, причиненный третьим лица в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

6.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств по принятию Квартиры, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома и Квартиры пропорционально доле Участника долевого строительства за период с момента получения уведомления о завершении строительства Квартиры до момента подписания передаточного акта либо составления Участником долевого строительства одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.6. Застройщик не несет установленной действующим законодательством ответственности за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры, в том числе в случае, если акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных настоящим Договором и действующим законодательством причин и оснований отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и/или не подписания акта.

6.7. В случае расторжения/прекращения Договора Сторонами по любым основаниям (за исключением его надлежащего исполнения), возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора на счет Участника долевого строительства открытый в филиале ПАО « Сбербанк России» в г. Оренбурге с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

1. **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 и/или ухудшение эпидемиологическая обстановка в следствии распространения вирусных инфекционных заболеваний (covid-19). 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.

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, при этом каждая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор.

7.5. Возникновение обстоятельств непреодолимый силы у генерального подрядчика и других лиц, привлекаемых Застройщиком к участию в строительстве, считается возникновением этих обстоятельств у Застройщика.

1. **ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных – любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.20006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.2. Застройщик информирует Участника долевого строительства о необходимости заключения в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договора с организацией, осуществляющей обслуживание жилого дома.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут решать, прежде всего, по обоюдному согласию путем переговоров. Досудебный претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий 30 календарных дней. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров, споры рассматриваются Судом по территориальной подсудности.

8.4. Стороны настоящего договора обязаны уведомить друг друга об изменении своего адреса, телефона, паспортных данных и иных реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения в письменном виде.

Участник долевого строительства обязуется уведомить банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

8.5. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся соглашениями сторон, оформленными в письменном виде.

8.6. Согласно ч. 1.1. ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным указанным ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. В то же время, Стороны договорились о возможности прекращения обязательств по настоящему Договору по инициативе Участника долевого строительства предоставлением отступного на нижеследующих условиях.

Участник долевого строительства вправе обратиться с заявлением к Застройщику о желании расторгнуть Договор с предоставлением отступного. Застройщик в течение 30 дней с момента получения указанного заявления вправе либо принять предложения Участника долевого строительства либо отказать в расторжении Договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении Договора.

В случае расторжения настоящего Договора на условиях настоящего пункта, Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, возвращает Участнику долевого строительства внесенные денежные средства, подтвержденные платежными документами, за вычетом суммы отступного, составляющей 10 % (десять процентов) от цены Договора. Денежные средства возвращаются без оплаты процентов за пользование денежными средствами Участником долевого строительства.

Стороны соглашаются и признают, что положения настоящего пункта предоставляют Участнику долевого строительства дополнительные права и возможности прекращения обязательств по настоящему Договору, не ограничивают Участника долевого строительства в возможности реализации прав, не ограничивают и не отменяют иные права Участника долевого строительства на расторжение Договора и прекращение обязательств по основаниям, установленным действующим законодательством.

8.7. Стороны настоящего договора обязаны уведомить друг друга об изменении своего адреса

8.8. 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 разделе 9 договора, 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.

8.9. 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.

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

8.11. 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.

8.12. 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.

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

8.14. Любя 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.

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

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

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

8.18. Прекращение действия настоящего договора влечёт за собой прекращение обязательств сторон по нему.

8.19. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для сторон, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;

- Приложение № 2 – Правила пользования.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  460008, Оренбургская область, г. Оренбург,  пер. Холмский, дом 3, офис 3  ОГРН 121560000614, ИНН 5610241782,  КПП 561001001, e-mail: Lex-max@bk.ru  ПАО Сбербанк, р/с 40702810646000015724,  Корр/с 30101810600000000601,  БИК 045354601  Каменецкий О.Е. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Участник долевого строительства: |