

Договор № Ф1-О-ГП-2.1-**

участия в долевом строительстве с размещением денежных средств на счетах эскроу

г. Омск

«__» сентября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадро», место нахождения: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Холодильная, д.114, помещение 52, в лице гражданки Камневой Юлии Леонидовны, действующей на основании доверенности от 07 марта 2025 года, зарегистрированной в реестре за № 89/2-н/72-2025-3-281, удостоверена мной, Аминовым Хахимом Хамитовичем, нотариусом нотариального округа город Тюмень Тюменской области, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и Гр. *****, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1.1. Разрешение на строительство №55-20-1-2024, выдано Администрацией Пушкинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области 29.02.2024 года.

1.1.2. Договор аренды образованных земельных участков к Договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от 31.05.2019 № 20/2116-19, № 20/7791-23, выдан 30.10.2023, дата государственной регистрации: 10.11.2023, номер государственной регистрации: 55:20:191001:3307-55/092/2023-4, Соглашение о передаче прав и обязанностей Арендатора по Договору аренды образованных земельных участков (1) №20/7791-23 от 30.10.2023 г., выдан 01.03.2024, дата государственной регистрации: 07.03.2024, номер государственной регистрации: 55:20:191001:3307-55/092/2024-7.

1.1.3. Проектная декларация №55-000174 от 08.04.2024, размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить объект капитального строительства: «**Многоквартирный жилой дом ГП-2.1. Омская область, Омский район, ЖК «Пушкино»**», адрес (местоположение объекта): Российская Федерация, Омская область, Омский район, ЖК «Пушкино» (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Строительство Объекта Застройщик ведет на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Омская область, Омский район, кадастровый номер 55:20:191001:3321, площадь 12 705 кв.м. На земельном участке имеются ограничения, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ.

Информация об объекте:

Вид – многоквартирный дом;

Назначение объекта – жилое;

Количество этажей – 6, 7, 8;

Общая площадь помещений – 20432,65 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта:

Иной вид материалов наружных стен и каркасов: силикатные блоки, армированные базальтовой сеткой через два ряда кладки

- утеплитель и тонкослойная штукатурка (наружный слой стены);

Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности – В;

Сейсмостойкость – Не нормируется.

Строительный адрес Объекта, указанный в настоящем пункте, будет изменен на постоянный адрес при получении Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.2. **Объект долевого строительства – 1 комнатная квартира с условным номером в соответствии с проектной декларацией № 40 (Сорок) , во 2 (второй) парадной на 3 (третьем) этаже в доме ГП-2.1**, расположенная по адресу: Российская Федерация, Омская область, Омский район, ЖК «Пушкино» (далее – Объект долевого строительства).

Общая площадь объекта долевого строительства составляет 43,64 кв.м., в том числе:

- жилая комната площадью 12,57 кв.м.,

- кухня-столовая площадью 16,92 кв.м.,

- прихожая с коридором площадью 5,08 кв.м.,

- совмещенный сан.узел 4,66 кв.м.,

- лоджия площадью 4,41 кв.м.,

Общая жилая площадь объекта долевого строительства 12,57 кв.м.

Высота потолков объекта долевого строительства 2,76 м.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ:

На стенах жилых комнат обои под покраску, на полу ПВХ линолеум/ламинат, в санузлах кафель на полу и стенах, в квартире установлены натяжные потолки, межкомнатные двери согласно проекту, пластиковые окна, радиаторы отопления, входная стальная дверь, установлены приборы учета горячей, холодной воды и электричества. На кухне или кухонной зоне установлен кухонный гарнитур, раковина и варочная панель. В ванной комнате установлены раковина, унитаз-инсталляция, ванна.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Объекта определяется в соответствии с п.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2. настоящего Договора может быть изменена согласно данным технической инвентаризации. Стороны допускают, что отклонения площади, не превышающие 5% от указанной в настоящем договоре площади Объекта долевого строительства, считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства), в этом случае Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

2.4. Подписанный Сторонами, План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Объекта, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается на основании пп.23.1 п.3 ст.149 НК РФ.

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства.

- _____,00 (_____) **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса;

- _____,00 (_____) **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015г.), адрес место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № 0000000000 от 00.09.2025 года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» 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 (участника долевого строительства).

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника 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 по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной

регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.2. Оплата денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора на эскроу счет.

3.3. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. 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:

Эскроу-агент: ПАО «Сбербанк» (адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru тел.: 88002008603).

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Квадро» (сокращенное наименование - ООО «СЗ «Квадро»), место нахождения: 644007, РФ, Омская обл., г. Омск, ул. Октябрьская, д. 159, пом. 20П.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей **00 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств: **не позднее 28 марта 2027 года**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства (Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы/сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

3.5. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4. Обязательства Застройщика

4.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства **до 27.12.2026 года**. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт, подписанный обеими сторонами, односторонний акт приема-передачи, составленный Застройщиком при

нарушении Дольщиком условий настоящего Договора, иного документа, устанавливающего факт передачи объекта Дольщику.

4.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором.

4.3. После передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с Участником долевого строительства Застройщик обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

После государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, в объеме, определенном в п. 3.1. настоящего Договора.

5.2. Обязуется принять Объект долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика, если иной срок не согласован между сторонами. При непринятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства Застройщик вправе предъявить, а Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) от стоимости Договора за каждый день просрочки. Уведомление о завершении строительства и готовности объекта к передаче может предусматривать календарную дату, с которой Застройщик готов передать построенный объект Дольщику.

5.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе, технической инвентаризацией и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.1. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с даты его подписания.

5.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе, в срок, не превышающий 10 (десять) календарных дней с даты регистрации договора уступки права требования.

Оказание услуг Участнику долевого строительства со стороны Застройщика по оформлению переуступки прав требования по настоящему договору третьим лицам осуществляется по самостоятельному соглашению между Сторонами настоящего Договора.

5.5. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

5.6. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение внешнего облика жилого комплекса, фасада многоквартирного жилого дома, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада и его частей; установка вывесок и блоков кондиционеров; изменение внешнего конструктива оконных блоков; установка заборов и ограждений на земельном участке и т.д.

5.7. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести данные работы только

в порядке, предусмотренном главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации. В противном случае он самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

5.8. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора обязан представить Застройщику копию своего действительного паспорта с предоставлением оригинала для обозрения (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), а также представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства по Передаточному акту (после ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан самостоятельно осуществлять все расходы, связанные с содержанием и обслуживанием своего Объекта, а если такие расходы после подписания сторонами передаточного акта понес Застройщик, то Дольщик обязуется компенсировать Застройщику денежные средства (платеж), направленные на Застройщиком на расчеты с эксплуатирующей и/или ресурсоснабжающими организациями по Объекту долевого строительства. Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену договора и определяется расчетным путем, исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание имущества Объекта. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником долевого строительства с даты подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства. Срок платежа - 10 (десять) календарных дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

6. Гарантии

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 3 (три) года с момента передачи его Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, если иной срок на оборудование не предусмотрен заводом изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. На иное оборудование и материалы гарантийный срок исчисляется согласно срокам, установленным производителем.

6.3. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийные обязательства Застройщика действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), а также иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических, 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.

6.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объекта долевого строительства или самостоятельной замены им внутренних инженерных коммуникаций.

6.7. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора или с иными недостатками, приведшими к ухудшению качества такого Объекта и делающие его непригодным для предусмотренного договором использования, что подтверждается результатами строительной экспертизы, при отсутствии оснований, предусмотренных в других пунктах настоящего раздела, Застройщик устраняет выявленные нарушения в срок, необходимый для их устранения, но не более срока указанного в п. 6.8. настоящего Договора.

6.8. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав на Объект долевого строительства, копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

6.9. Застройщик обязан устранить выявленные гарантийные недостатки (дефекты) в срок, не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней, если иной срок не предусмотрен иными нормативными актами, регулирующими деятельность Застройщика.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном Федеральным законом от 30 декабря 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» от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором или уведомлением о готовности Объекта к передаче (если такой срок был указан в уведомлении) для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

7.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.7. В случае согласия Застройщика на расторжение настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора, и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

7.8. В случае досрочного расторжения и (или) прекращения Договора по любым основаниям возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу и Законом № 214-ФЗ.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или 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 Банке Сбербанк (ПАО). При заключении договора 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 Сбербанк (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

9. Прочие условия

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Центральный районный суд города Тюмени / Арбитражный суд тюменской области. В случае совершения уступки права требования в отношении физического лица по настоящему договору, споры с Правопреемником (новый Участник долевого строительства) передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим процессуальным законодательством РФ.

9.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.5. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является:

- почтовый адрес (для направления корреспонденции на бумажном носителе): Омская обл., р-н Омский, с. Красноярка, ул. Сан Колос, д. 12, кв. 46.
- адрес электронной почты: boris.ilin.1994@mail.ru.

В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

При заключении настоящего договора, стороны договорились, что для оперативного обмена информацией о ходе и условиях исполнения договора достаточным и надлежащим уведомлением сторон является направление корреспонденции по адресам электронной почты, указанным в настоящем договоре, если только иной способ направления корреспонденции для конкретного случая или ситуации не предусмотрен действующим законодательством РФ.

9.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации на Объект перед подписанием настоящего договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с информацией о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описанием местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также со сведениями о составе и месте расположения общего имущества многоквартирного дома.

При заключении настоящего договора стороны договорились, что в случае привлечения Дольщиком специалиста для проведения технического обследования и осмотра объекта, оплата услуг такого специалиста в полном объеме осуществляется за счет средств Дольщика без последующего возмещения со стороны Застройщика, независимо от наличия или отсутствия / существенности выявленных нарушений в объекте долевого строительства.

9.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменение кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка с кадастровым номером 55:20:191001:3321, на котором осуществляется строительство объекта; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного

участка, необходимого для эксплуатации / строительства многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности / обременений в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем разделе, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что право на земельный участок под Объектом строительства находится в залоге у ПАО «Сбербанк».

9.8. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.9. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего договора, в т.ч. передать в муниципальную собственность.

9.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных/электронных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.11. Застройщик обрабатывает персональные данные участника долевого строительства для целей заключения и исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора.

В целях исполнения Договора застройщик имеет право передавать персональные данные участника долевого строительства в органы государственной регистрации в связи с осуществлением регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством. Объем передаваемых персональных данных определяется действующим законодательством.

10. Срок действия договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке. Односторонний отказ от исполнения договора допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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».

10.2. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

Приложения:

Приложение №1 – План объекта долевого строительства.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «СЗ «Квадро»

644007, г. Омск, ул. Октябрьская, д. 159, пом.20П

ОГРН 1086674010048, ИНН 6674300033 КПП

550301001

р/с 40702810567100044533 в Западно-Сибирском

отделении № 8647 ПАО Сбербанк г. Тюмень к/с

30101810800000000651, БИК 047102651

_____/ Камнева Ю. Л. /

Участник долевого строительства:

*****, *****

_____/_____/_____

