

ДОГОВОР № 2-_-__
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант-2», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Васьковой Антонида Рагиевны, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и **гражданин РФ** _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости: **«Жилые дома по ул. Пушкина в г. Иркутске. 2 очередь строительства» с адресом (местоположением) строящегося Объекта недвижимости: г. Иркутск, ул. Пушкина, д. 11, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000033:39252**, (адрес/местоположение указано на время строительства) (далее - Объект недвижимости), и передать Участнику долевого строительства соответствующее помещение (далее – Объект долевого строительства), расположенное в указанном Объекте недвижимости, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешения на строительство № 38-гу38303000-7-2020 от 06.03.2020г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации Департамента реализации градостроительной политики Комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3. Описание строящегося Объекта недвижимости:

вид и назначение: многоквартирный жилой дом - здание с административными и техническими помещениями, машино-местами и хозяйственными кладовыми;

этажность: 10 этажей, в том числе 1 подвальный этаж;

общая площадь Объекта недвижимости: жилой дом – 11648,50 кв.м.

материал наружных стен: монолитный железобетон;

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

отделка стен фасадов: кирпич лицевой, навесная фасадная система;

класс энергоэффективности Объекта недвижимости: В+ (высокий);

сейсмостойкость Объекта недвижимости: 8 баллов.

1.4. Описание Объекта долевого строительства:

назначение: жилое,

квартира № __ (номер строительный), номер на поэтажном плане - __ ,

расположена на __ этаже,

общая площадь квартиры (без учета площади балкона/лоджии) – __ кв.м;

количество жилых комнат - __, площадь жилых помещений – __ кв.м.;

площадь вспомогательных помещений – __ кв.м.;

площадь балкона/лоджии – __ кв.м.;

общая площадь квартиры с площадью балкона/лоджии (без применения коэффициента) - __ кв.м.

1.5. Экспликация Объекта долевого строительства и план его расположения на этаже приведены в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.6. Отделка Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

1.7. Проектная декларация, включая информацию о Застройщике, информация о проекте строительства и иная информация, подлежащая раскрытию Застройщиком, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (<http://www.наш.дом.рф>), а также на сайте Застройщика (<http://www.жк-новыегоризонты.рф>).

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания договора), уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.8. На момент подписания настоящего договора земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:39252 находится в залоге (ипотека в силу договора в пользу ПАО «Сбербанк России»). Строительство объекта недвижимости осуществляется с использованием заемных средств ПАО «Сбербанк России».

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить своими силами и/или с привлечением подрядчиков строительство (создание) Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.

2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее 30.09.2021г.

Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

2.1.3. В течение 6 (шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ, в случае полной оплаты цены договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае, если оплата цены договора Участником долевого строительства произведена не полностью, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение 6 (шести) месяцев с момента полной оплаты цены договора.

2.1.4. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях его бездействия.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 10 настоящего договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Также Застройщик может направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства на адрес электронной почты, указанный в разделе 10 настоящего договора.

2.1.5. После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости обратиться в орган местного самоуправления за присвоением адреса построенному Объекту недвижимости.

2.1.6. Обеспечить в компетентном органе государственной власти в установленном законом порядке постановку Объекта недвижимости на кадастровый учет.

2.1.7. Зарегистрировать договор и дополнительные соглашения к нему (в случае их заключения) в установленном законом порядке.

2.1.8. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение срока, указанного в сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности к передаче Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности к передаче Объекта долевого строительства для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства,

вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, обязанность по уплате коммунальных платежей и плате за содержание помещения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 10 настоящего договора адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделение связи.

Односторонний акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в разделе 10 настоящего договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.9. Произвести Участнику долевого строительства возврат части цены договора в случае фактического уменьшения общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Окончательная информация об общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, подлежащей оплате по договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

В течение 30 календарных дней с момента получения уведомления от Участника долевого строительства об уменьшении общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства Застройщик обязан оплатить разницу квадратных метров. Для расчета части цены договора, подлежащей возврату Участнику долевого строительства в связи с фактическим уменьшением общей приведенной площади Объекта долевого строительства, принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент заключения договора.

2.1.10. В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, предусмотренный п. 2.1.3 договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и проект соглашения об изменении договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить цену договора в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается надлежащим образом исполненным с момента, когда полностью внесены денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе в связи с увеличением его площади. Застройщик не может считаться допустившим просрочку в исполнении своих обязательств в случае, если Участником долевого строительства в полном объеме не оплачена полная стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади.

2.2.2. Предоставить в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области договор участия в долевом строительстве в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его сторонами.

2.2.3. Произвести Застройщику доплату цены договора в случае фактического увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательная информация об общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

В течение 30 календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика об увеличении общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства

Участник долевого строительства обязан оплатить разницу квадратных метров. Для расчета суммы доплаты, подлежащей внесению Застройщику в связи с фактическим увеличением общей приведенной площади, принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

2.2.4. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, направляемого Застройщиком в соответствии с п. 2.1.4 настоящего договора.

2.2.5. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства на своё имя. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

2.2.6. Уведомлять Застройщика письменно, посредством направления уведомления на почтовый адрес Застройщика, адрес электронной почты Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего договора, об изменении своих данных, указанных в договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, электронная почта, телефон и т.д.) в десятидневный срок со дня наступления такого события. В противном случае направление уведомлений с использованием данных Участника долевого строительства (в том числе адреса), указанных в договоре, считается надлежащим уведомлением.

2.2.7. Согласовывать с полномочными органами перепланировку Объекта долевого строительства, изменение сантехнической и электротехнической разводки. Вышеуказанные действия возможны только после регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

2.2.8. Не производить на Объекте долевого строительства работы (перепланировка, ремонт, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции. Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения Объекта долевого строительства. Не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта долевого строительства через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

Не производить на Объекте долевого строительства работы (перенос, добавление или изменение секций), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления.

Не производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивный нагрузки несущих стен.

Не осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта долевого строительства (установка решеток на лоджиях/балконах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов и антенн на фасаде здания).

Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с правилами, утвержденными Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.9. Не использовать квартиру для хранения бытовой химии и строительных материалов с наличием горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей, аэрозольной продукции 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнических изделий в соответствии с законодательством РФ.

2.2.10. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам в процессе производства работ (перепланировка, отделка, ремонт) на Объекте долевого строительства Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.2.11. Заключение в порядке, установленном действующим законодательством РФ, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.12. Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте недвижимости с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

С момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту долевого строительства коммунальные и эксплуатационные услуги.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. **Общая площадь Объекта долевого строительства** (с учетом площади балкона/лоджии без применения коэффициента) состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения и балкона/лоджии и составляет ____ кв.м.

При этом цена договора определяется как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая включает в себя площадь жилого помещения (общую площадь квартиры) и площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом соответственно 0,3 и 0,5, и договорной стоимости 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** составляет ____ кв.м., в том числе общая площадь квартиры ____ кв.м. и площадь балкона/лоджии ____ кв.м.*0,3/0,5 = ____ кв. м.

3.2. Цена настоящего договора на момент заключения составляет ____ (____) рублей 00 копеек.

3.3. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта недвижимости, включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости.

3.4. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации договора в течении 5 рабочих дней путем перечисления денежных средств на счет эскроу.

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены настоящего договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Байкальском Банке ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481, местонахождение: 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Пискунова, 122, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон 8-800-707-00-70 доб. 60992851, корреспондентский счет № 30101810500000000653, открыт в подразделении: в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030653 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

Депонент – гражданин РФ _____ .

Бенефициар – ООО «Специализированный Застройщик «Атлант-2».

Депонируемая сумма - цена договора, указанная в п.3.2 настоящего договора.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств – до 31.03.2022 г.

Участник долевого строительства обязуется подписать индивидуальные условия договора счета эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.

Счет, на который должна быть внесена депонированная сумма: _____, ИНН _____, КПП _____, р/счет _____ в Байкальском Банке ПАО «Сбербанк России», к/счет _____, БИК _____.

3.6. Права требования на передачу Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования в соответствии с условиями настоящего договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления Объекта долевого строительства до полного исполнения сторонами договора принятых на себя обязательств.

4.2. Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный п. 2.1.4 договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. В случае обнаружения в процессе приемки недостатков Объекта долевого строительства, которые не являются существенными, то есть позволяют использовать Объект долевого строительства в соответствии с согласованными в договоре условиями, представляют собой косметические дефекты - сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. и не связаны с отступлением от условий договора и (или) требований законодательства РФ, проектной документации, стороны подписывают акт приема-передачи Объекта долевого строительства и/или акт об устранении недостатков.

При этом в акте об устранении недостатков стороны фиксируют обнаруженные нарушения к качеству Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств, а также сроки устранения недостатков. Факт устранения Застройщиком выявленных недостатков к качеству строительства Объекта долевого строительства стороны фиксируют в соответствующей графе акта об устранении недостатков.

4.4. В случае обнаружения в процессе приемки Объекта долевого строительства того, что Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта об устранении недостатков и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков в установленный таким актом срок.

После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.5. В случае, если в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, направляемого Застройщиком в соответствии с п. 2.1.4 настоящего договора, Участник долевого строительства не принял Объект долевого строительства или письменно не сообщил о недостатках Объекта долевого строительства, препятствующих подписанию акта приема-передачи Объекта долевого строительства, то Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади балкона/лоджии без применения коэффициента), указанная в п. 3.1 настоящего договора, является строительной и может быть изменена в процессе строительства. В случае изменения общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства цена договора изменяется из расчета договорной стоимости квадратного метра на величину фактического изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства к доплате либо возврату.

Окончательная информация об общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, подлежащей оплате по договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

5.2. В течение 30 календарных дней с момента обнаружения факта изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства в сторону уменьшения Участник долевого строительства уведомляет в письменной форме о нем Застройщика, сообщает реквизиты для перечисления денежных средств. Застройщик в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления от Участника долевого строительства возвращает сумму денежных средств, составляющую произведение стоимости квадратного метра и разницы между общей приведенной площадью, указанной в п.3.1 настоящего договора, и фактической общей приведенной площадью.

Для расчета части цены договора, подлежащей возврату Участнику долевого строительства, принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент заключения настоящего договора.

В случае, если обнаружен факт изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения, Застройщик уведомляет о нем Участника долевого строительства. Участник долевого строительства в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика осуществляет доплату денежных средств, составляющих произведение стоимости квадратного метра и разницы между фактической общей приведенной площадью и общей приведенной площадью, указанной в п.3.1 настоящего договора.

Доплата производится на счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего договора. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

5.3. Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

5.4. Уступка Участником долевого строительства любых прав требований по договору (в том числе прав требований, возникающих в случаях, предусмотренных п.7.2 настоящего договора и статьями 6 и 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») допускается только после письменного согласия Застройщика и уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. 5.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по 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 совместно с Новым Участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки, данные и адрес регистрации по месту жительства Нового Участника долевого строительства, сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по договору иному лицу нормы настоящего договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

5.6. Расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика, оплате соответствующей части государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве, регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства и не входят в цену настоящего договора.

5.7. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения согласия Участника долевого строительства.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут ответственность по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При нарушении предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по следующим основаниям:

- просрочка внесения цены Договора в течение более чем два месяца (если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа);

- систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период).

В случае наличия одного из перечисленных оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, последний вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства такого предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого

строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, которое в обязательном порядке направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.

7.5. В случае, если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком, у Застройщика возникает право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке и вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных договором и законодательством РФ.

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

7.7. Участник долевого строительства обязан 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. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за частичное или полное неисполнение обстоятельств по договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не поддающихся контролю сторон, в том числе объявленная или фактическая война, военные действия, враждебные действия какого-либо другого государства, гражданские волнения, восстания, саботаж, забастовки, локауты, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов, существующих де-юре или де-факто, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора.

8.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна известить другую сторону о таких обстоятельствах, об их влиянии на исполнение обязательств по договору и возможной продолжительности действия в течение 30 (тридцати) дней с момента возникновения таких обстоятельств путем направления соответствующего уведомления посредством почтовой связи или посредством направления на электронный адрес контрагента.

8.3. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить нормативно-правовые акты или справки и (или) иные документы, выдаваемые местными компетентными органами, на территории которой находится сторона, заявившая о таких обстоятельствах, или на которой произошло такое событие, а также иными компетентными органами.

8.4. Если какое-либо из обстоятельств непреодолимой силы непосредственно повлияет на выполнение каких-либо обязательств по договору, стороны не вправе выставить претензии по оплате штрафных санкций за такое нарушение условий договора.

8.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы договор может быть расторгнут или изменен при направлении стороной, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, соответствующего уведомления в порядке, установленном п. 8.2 настоящего договора. При этом стороны обязаны произвести полные взаиморасчеты по уже реализованной части договора или его этапам, и ни одна из сторон не будет иметь право на возмещение убытков или упущенной выгоды.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все приложения к договору подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

9.2. Уведомления и сообщения в соответствии с условиями настоящего договора направляются сторонами в письменном виде с уведомлением о вручении на адрес, указанный в разделе 10 настоящего договора, или на адрес электронной почты, указанный в разделе 10 настоящего договора, или вручаются лично под расписку.

Направление уведомлений/сообщений по адресам (почтовым, электронным) сторон, указанным в договоре, являются надлежащим уведомлением. Уведомление Участников долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика (<http://www.жк-новыгоризонты.рф>).

9.3. Все споры и разногласия по договору стороны обязуются решать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

9.4. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных, в том числе автоматизированную, а также распространение и предоставление персональных данных в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г. по форме, установленной в приложении №4 к настоящему договору.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, и один экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Схема расположения Объекта недвижимости».
2. Приложение № 2 «Экспликация Объекта долевого строительства и план его расположения на этаже».
3. Приложение № 3 «Паспорт отделки помещения».
4. Приложение № 4 «Согласие на обработку ООО СЗ «Атлант-2» персональных данных и получение рекламы».

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«АТЛАНТ-2». Юр. адрес: 664025, г. Иркутск,
ул. 5-й Армии, д.29, оф.405. Почтовый адрес:
664025, Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 5-й
Армии, д.29, оф.405. ОГРН 1193850023730,
ИНН 3808269294, КПП 380801001
Р/с 40702810018350031583
К/с 30101810900000000607
Банк Иркутское отделение №8586 ПАО
Сбербанк, БИК 042520607
Тел.: +7 (3952) 43-40-40
E-mail: openwithus@mail.ru

Генеральный
директор

_____/Васькова А.Р./

Участник долевого строительства:

_____,
паспорт серии _____
выдан: _____,
дата выдачи: _____,
код подразделения _____,
зарегистрирован: _____,
дата рождения: _____,
место рождения: _____
Тел.: _____
E-mail: _____

_____/_____/

Схема расположения Объекта недвижимости



Застройщик
Генеральный директор

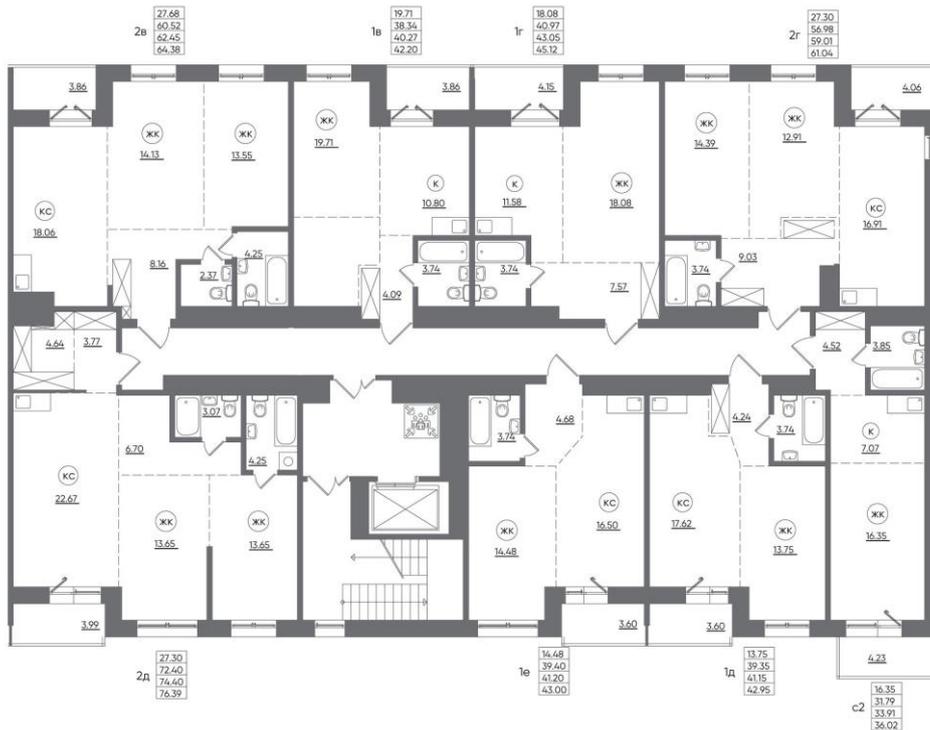
_____/ Васькова А.Р./

Участник долевого строительства

_____/ /

Экспликация Объекта долевого строительства
и план его расположения на этаже

БЛОК-СЕКЦИЯ №2
ПЛАН 3-5 ЭТАЖЕЙ, ПОДЪЕЗД 2



* Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехническое оборудование, межкомнатные перегородки, межкомнатные двери в квартирах не устанавливаются. Планировочное решение квартиры, схема расстановки перегородок (зонирование), расстановка мебели на кухне и в санузлах нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений.

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/ Васькова А.Р./

_____/ /

Паспорт отделки помещения

1	Пол	Бетонное монолитное перекрытие, без выравнивающей бетонной стяжки.
2	Стены (межквартирные перегородки)	Бетонные - монолитные, без штукатурных работ; кирпичные - со штукатурными работами.
3	Потолок	Бетонное монолитное перекрытие, без штукатурных работ.
4	Межкомнатные перегородки	Не устанавливаются
5	Перегородки в санузлах	Бетонные – монолитные, без отделки; кирпичные – со штукатурными работами; ГВЛ - без отделки.
6	Окна	ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет, подоконная доска. Внутренние откосы не устанавливаются.
7	Балконы/лоджии	Остекленные, без отделки.
8	Электроснабжение	Выполняется до квартирного щитка с группой автоматических выключателей.
9	Водоснабжение	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами для подключения сантехоборудования. Приборы учета холодной и горячей воды. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются.
10	Канализация	Полипропиленовые канализационные трубы.
11	Отопление	Горизонтальная разводка системы отопления, алюминиевые секционные радиаторы.
12	Вентиляция	Вытяжная с естественным побуждением из кухонь и санузлов квартир. Приток воздуха через стеновые вентиляционные клапаны инфильтрации воздуха: КИВ или СВК.
13	Пожарная сигнализация	Устанавливаются датчики оповещения
14	Входные двери	Постоянная, металлическая, заводского изготовления.
15	Межкомнатные двери	Не устанавливаются.

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/Васькова А.Р./

_____/ /

**Согласие на обработку ООО СЗ «Атлант-2»
персональных данных и получение рекламы**

Я, гражданин РФ _____, паспорт серии _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрирован: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, тел.: _____, e-mail: _____, настоящим подтверждаю достоверность указанных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку ООО СЗ «Атлант-2» (далее – Застройщик) в целях:

- моей идентификации, осуществляемой Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором об участии в долевом строительстве;
- осуществления мной мероприятий по заключению с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- осуществления иных действий в рамках заключенного с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве.

Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, после чего может быть отозвано путем направления мною соответствующего письменного уведомления Застройщику не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими Персональными данными с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронный носитель и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае возникновения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу (в том числе: страховым организациям, осуществляющим страхование гражданской ответственности застройщика; организациям, осуществляющим управление многоквартирными жилыми домами; службам жилищного и строительного надзора; органам, осуществляющие государственную регистрацию Объектов недвижимости и постановку их на кадастровый учет; Пенсионный Фонд РФ; налоговым органам; банкам), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Компанией принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Компания вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию, содержащую мои Персональные данные таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченными ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Я выражаю согласие на получение рекламы и разрешаю Застройщику осуществлять в мой адрес смс-рассылки, а также иные виды рассылок и уведомлений, в том числе рекламного характера, с использованием любых средств связи.

(Подпись) /

(фамилия, имя, отчество)