

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Иркутск

" ____ " _____ г.

Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является участие Застройщика и Дольщика в строительстве объекта долевого строительства (далее - «объект»), входящего в состав блок-секций №22/1,23,24 (далее – многоквартирный дом), Жилой квартал «Новый», расположенных на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер земельного участка 38:36:000022:44123, площадь земельного участка – 12 383 кв.м. Характеристики «объекта» изложены в приложении №1 к настоящему договору, план «объекта» – приложение №4 к настоящему договору.

1.2. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «объект» Дольщику, а Дольщик в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную п. 2.2.1. договора цену и принять «объект».

В случае ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в зимнее время допускается перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и (или) спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период, следующий за моментом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом выполнение указанных работ должно быть осуществлено Застройщиком в разумные сроки.

1.3. При возникновении права собственности на «объект» долевого строительства у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «объект».

Наружные сети водопровода и канализации, наружные тепловые сети, наружные электрические сети и трансформаторные подстанции не входят в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и предназначаются для обслуживания, в том числе, иных объектов недвижимости.

1.4. По окончании строительства многоквартирного дома его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер нежилого помещения – по экспликации к поэтажному плану.

1.5. Проектная декларация от 20.06.2018г., включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, получившая положительное заключение Службы государственного строительного надзора Иркутской области №172 от 04.07.2018г. «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 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», размещена 30.06.2018г. в Единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф и опубликована на сайте Застройщика www.azgi.ru. 09.07.2018г.

Дольщик ознакомлен с проектной декларацией, 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.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. Право собственности на «объект» возникает в установленном законом порядке после регистрации права в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Иркутской области при условии выполнения «Дольщиком» всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить «объект».

2.1.2. Застройщик обязуется передать «объект» Дольщику не позднее 90 календарных дней с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Сдача в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Передача «объекта» Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

2.1.3. Застройщик обязуется передать Дольщику «объект», качество которого соответствует условиям договора, строительным нормам и правилам (СНиП), проектной документации, требованиям строительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством.

2.1.4. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства «объекта».

2.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи «объекта» сообщить Дольщику о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности «объекта» к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия «объекта» и о последствиях его бездействия, указав дату, в течение 7 рабочих дней после которой Дольщик обязан приступить к принятию «объекта».

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается ему лично под расписку.

При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Об участии в долевом строительстве)) или уклонении Дольщика от принятия «объекта» в течение 7 рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости начала принятия «объекта», Застройщик по истечении 90 календарных дней со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта». При этом риск случайной гибели или повреждения «объекта» признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, предусмотренного настоящим пунктом договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или, как невостребованное, либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

2.1.6. В случае если строительство «объекта» не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику уведомление с предложением об изменении настоящего договора.

2.1.7. Ознакомить Дольщика по его требованию с информацией о проекте строительства, проектной декларацией и предоставить иную информацию, обязанность предоставления которой предусмотрена законом.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Оплатить цену договора, определяемую исходя из договорной стоимости одного квадратного метра всей площади «объекта», устанавливаемой в соответствии с приложением №2 к настоящему договору. Цена 1 кв.м площади «объекта» на момент заключения настоящего договора составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы площади «объекта» и площади «объекта». Исходя из проектной площади «объекта» цена договора на момент заключения составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

Цена договора может изменяться в случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 5.4., 5.5 настоящего договора.

По основаниям, не предусмотренным настоящим договором, изменение цены договора не допускается. Уплата цены настоящего договора осуществляется Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах настоящего

договора.

Срок уплаты цены договора или ее части определяется в соответствии с графиком платежей (приложение 2 к настоящему договору).

Днем исполнения обязательства Дольщика по оплате цены договора согласно п. 2.2.1 считается день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

Дольщик имеет право на изменение графика платежей, приведенного в приложении №2 к настоящему договору, по предварительному письменному согласованию с Застройщиком. Изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

2.2.2. Произвести уплату суммы договора в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), что соответствует взносу за _____ кв.м. общей площади "объекта", в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве «объекта».

2.2.3. Согласовывать с полномочными органами перепланировку «объекта», изменение монтажей сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на «объект».

До момента государственной регистрации права собственности на «объект» и получения соответствующих согласований уполномоченных органов не производить в отношении «объекта» работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных перегородок, пробивка ниш, пробивка проемов и т.д.), а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.2.4. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на «объекте» (перепланировка, отделка) силами Дольщика.

2.2.5. Не производить на «объекте» работы (перепланировка, 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» через данные клапана. Не перекрывать выход воздуха из помещений «объекта» через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

2.2.6. Приступить к принятию «объекта» в течение семи рабочих дней со дня, указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома для необходимости принятия готового «объекта», направленного в порядке, предусмотренном п. 2.1.5 настоящего договора.

В случае неисполнения обязанности, предусмотренной в абзаце первом настоящего пункта договора (приступить к принятию «объекта»), в установленный договором семидневный срок, вне зависимости от подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче «объекта», Дольщик обязуется вносить плату за приобретаемое по настоящему договору нежилое помещение и коммунальные услуги управляющей многоквартирным домом организации, начиная с первого дня по истечении вышеуказанного семидневного срока для начала принятия «объекта».

2.2.7. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче.

2.2.8. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области настоящий договор в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его сторонами.

2.2.9. Размещение информационных материалов и рекламных конструкций на фасадах и иных частях многоквартирного дома допускается только в местах, предусмотренных Проектом (выкопировка из Проекта _____ прилагается).

Предварительное согласование технических решений по размещению информационных материалов и рекламных конструкций с автором проекта обязательно.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. -----

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Дольщик не имеет права требовать предоставления «объекта» до полного исполнения сторонами настоящего договора принятых на себя обязательств.

4.2. Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ площадь «объекта» может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается отклонение фактической площади «объекта» от площади, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему (проектной площади), не более чем на 1 (Один) квадратный метр как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, что не влечет изменения цены договора (допустимая погрешность).

В случае, если отклонение площади «объекта» от проектной площади «объекта» составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону увеличения – Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в порядке, предусмотренном п. 5.4. настоящего договора.

В случае если отклонение площади «объекта» от проектной площади «объекта» составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону уменьшения – Застройщик обязуется вернуть денежные средства Дольщику за разницу площадей в порядке, предусмотренном п. 5.5. настоящего договора.

4.3. Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества «объекта» и общего имущества многоквартирного дома, а также все расходы по содержанию данного имущества с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче «объекта» независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на «объект».

4.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче «объекта» по настоящему договору.

4.5. Дольщик имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «объекта».

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (Дольщика) в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо в обязательном порядке необходимо письменное согласие Застройщика. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделки с ней. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком прав требования по настоящему Договору при условии оплаты части средств за счет кредитных средств Банка, уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного Дольщиком на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

4.6. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 4.5. настоящего Договора Участник долевого строительства и лицо, являющееся цессионарием по заключенному договору уступки, солидарно уплачивают Застройщику штраф в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей.

4.7. С согласия Дольщика и по соглашению сторон Застройщик самостоятельно подготавливает пакет документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика на обусловленный настоящим договором «объект» в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику «объекта» Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче «объекта» Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.2. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа (оплаты цены Договора), Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

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

Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно на основании соответствующего письменного требования второй стороны Договора.

5.4. В случае, если фактическая площадь «объекта» превышает проектную, а само превышение площади вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Дольщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части. Проценты на указанную сумму не начисляются.

5.5. В случае, если фактическая площадь «объекта» меньше проектной, а само уменьшение площади «объекта» вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Застройщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан возратить Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части. Проценты на указанную сумму не начисляются.

5.6. В случае смерти Дольщика-физического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства.

В случае реорганизации или ликвидации Дольщика-юридического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте правопреемства с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты правопреемства.

Наследник/правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из сторон договора не могла предвидеть на момент заключения настоящего договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются события чрезвычайного характера, возникшие после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами, в том числе стихийные бедствия, война или военные действия.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить об этом другую сторону.

5.8. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в Приложении №2, как и стоимость одного квадратного метра площади «объекта» являются фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Дольщиком обязательств по

порядку и срокам расчета с Застройщиком. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, а также стоимость одного квадратного метра общей площади неоплаченной Доли «объекта» могут быть изменены в случае нарушения графика оплаты (Приложение №2) более чем на 3 рабочих дня.

В случае нарушения графика оплаты (Приложение №2) более чем на 3 рабочих дня стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит увеличению на изменяющуюся величину, согласно распоряжения Застройщика, действующего на момент образования задолженности.

В случае повторного нарушения графика платежей более чем на 3 рабочих дня Дольщик будет оплачивать оставшиеся квадратные метры, стоимость каждого из которых снова увеличится на изменяющуюся величину в установленном размере согласно распоряжения, действующего на момент образования задолженности.

5.9. В случае перечисления/внесения «Дольщиком» денежных средств, предусмотренных п. 2.2.2. настоящего договора, в нарушение п. 1.6. настоящего договора, а именно, перечисление/внесение денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, Дольщик уплачивает штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (десяти) календарных дней с момента сообщения Застройщиком о выявлении факта перечисления/внесения денежных средств Дольщиком по незарегистрированному договору. Сообщение может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Дольщика от добровольной уплаты штрафа, Застройщик взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Дольщика.

6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 3 квартал 2020 года

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут любой стороной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Расторжение договора в результате одностороннего внесудебного отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.3. Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора. При этом срок возврата денежных средств Застройщиком устанавливается в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора.

6.4. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора (ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для его изменения или расторжения, в том числе не влечет изменение установленной сторонами цены договора (п. 2.2.1. настоящего договора).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Окончательная площадь «объекта» по настоящему договору уточняется в соответствии с итоговыми замерами, проведенными специалистами компетентных организаций (МУП БТИ г. Иркутска или иных) в соответствии с действующими СНиП и иными нормативными правовыми актами.

7.2. Нежилое помещение предоставляется с «черновой» отделкой – см. приложение №3 к настоящему договору.

7.3. Гарантийный срок для «объекта», указанного в приложении №1 к настоящему договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «объекта»,

составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством «объекта» в течение указанного гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства (в том числе «объекта»), входящего в состав многоквартирного дома, с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «объекта», в том числе обнаруженные в течение гарантийного срока, если они возникли вследствие нормального износа такого «объекта» 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» или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации «объекта» правил и условий эффективного и безопасного использования «объекта», входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Застройщик вправе преобразовать земельный участок, указанный в п.п. 1.1. настоящего договора.

7.6. В целях гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, Застройщик уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд в установленных действующим законодательством РФ порядке и размере.

7.7. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных законодательством РФ об участии в долевом строительстве и (или) настоящим договором, а равно по уплате Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечивается залогом в порядке, установленном действующим законодательством РФ. С момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.п. 1.1. настоящего договора, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, включающий объект долевого строительства.

7.8. Любая информация о финансовом положении Сторон и финансовых условиях настоящего Договора считается конфиденциальной. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, подлежащих государственной регистрации.

8.2. Споры между сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности - передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома предъявляемым к

нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и является подтверждением соответствия объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

8.4. Уведомления по настоящему договору передаются сторонами в письменном виде лично или заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, а также могут быть направлены в виде сообщения или электронного образа документа по электронной почте по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора.

8.5. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны, один – для регистрирующего органа. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

После подписания Сторонами настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка, относящиеся к предмету настоящего Договора и его условиям, теряют силу.

8.6. Обо всех изменениях реквизитов, адресов, контактной информации, указанных в настоящем Договоре, Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (Десяти) календарных дней.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

Акционерное общество
Специализированный застройщик "АЗГИ"
664007, г. Иркутск, ул. Ямская, 4, Офис
35,36
ИНН: 3849015274 КПП: 381101001
Байкальский банк ПАО Сбербанк
р/с: 40702810318350020456
к/с: 30101810900000000607
БИК: 042520607

«Дольщик»

Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Паспорт: серия _____
№ _____
Выдан: _____
Дата выдачи: _____
Адрес (с индексом): _____
Телефон: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору № _____ участка в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

По вышеуказанному договору предоставляется «объект» со следующими характеристиками:

1. месторасположение многоквартирного дома: Иркутская область, г. Иркутск, блок-секции №22/1,23,24, строительный номер нежилого помещения – _____ (_____)
2. Многоквартирный дом: Блок-секция № 23 - 18-ти этажное жилое здание (надземных-17, подземных-1) со встроенными нежилыми помещениями, в том числе - 15 жилых этажей, первые этажи с нежилыми помещениями для использования под офисы, подвальный этаж для размещения технических, кладовых помещений и верхний технический этаж. Блок-секция №22/1, 24 - пристроенные помещения коммерческого назначения - 2-х этажные здания (надземных - 1, подземных - 1), в том числе подвальные этажи для размещения технических, кладовых помещений, первые этажи для размещения офисных помещений. Все офисные помещения имеют самостоятельные входы. Общая площадь многоквартирного дома (с учетом подвала) - 10208,49 м². Блок-секция №23 - представляет собой здание перекрестно-стеновой конструктивной системы с двумя внутренними продольными несущими стенами из монолитного железобетона и ненесущими наружными стенами. Блок-секция №22/1, 24 - монолитный рамный каркас, с ненесущими наружными стенами. Наружные стены – трехслойные, с теплоизоляционным слоем. Перекрытия - плоские монолитные железобетонные плиты. Межкомнатные перегородки - из пустотелого кирпича. Кровля – плоская совмещенная с организованным внутренним водостоком. Фундаменты в блок-секции №23 - свайный с промежуточной подушкой из ПГС и плоская монолитная железобетонная плита. В блок-секции № 22/1- плитный фундамент, в блок-секции № 24 - столбчатый фундамент. Класс энергоэффективности многоквартирного дома - класс "В" - высокий. Сейсмостойкость здания - 8 баллов.
3. а) площадь нежилого помещения: _____ кв.м;
4. нежилое помещение находится на _____ этаже.
5. нежилое помещение предоставляется с «черновой» отделкой (согласно приложения №3).

«Застройщик»

«Дольщик»

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

Сумма вноса, руб.	Цена 1 квадратного метра площади нежилого помещения, руб.	Оплачиваемые квадратные метры площади нежилого помещения, кв.м.	Дата оплаты
			ИТОГО

«Застройщик»

«Дольщик»

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

В понятие «отделка» для нежилых помещений, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Блок-секции № 22/1,23,24 входит:

1. Общестроительные работы:

1.1 Полы – монолитная ж/б плита; в сан. узлах – гидроизоляция выполняется в соответствии с проектом.

1.2. Стены : бетонные,
кирпичные - улучшенная штукатурка ц/песч. раствором,

1.3. Потолочная поверхность – монолитная ж/б плита.

1.4. Оконные проемы - из алюминиевого профиля, горизонтальный откос - облицовка листом ГВЛ.

1.5. Двери – входная дверь в нежилое помещение выполняется в соответствии с проектом. Тепловая завеса, если она предусмотрена проектом.

2. Специальные работы:

2.1. Электромонтажные работы: ввод электрокабельной сети от ВРУ офиса до распределительного щитка. В электрощитовой предусматривается дополнительная мощность для подключения кондиционеров и тепловых завес.

2.2. Сантехнические работы:

1) Водопровод и канализация – магистральные сети водоснабжения из оцинкованных ВГП труб. Стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения из медных труб, сети канализации из полипропиленовых канализационных труб.

Установка приборов учета холодной и горячей воды. Разводка подводов не выполняется. Сантехническая арматура и санфаянс не устанавливаются.

2) Отопление – двухтрубная система отопления. Стояки, магистральные трубопроводы, подводы из стальных водогазопроводных труб, нагревательные приборы – алюминиевые радиаторы.

2.3. Вентиляция:

– вытяжная вентиляция с естественным побуждением.

2.4. Пожарная сигнализация:

– монтаж пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре выполняется в соответствии с проектом.

«Застройщик»

«Дольщик»

Исполнитель: _____
Ответственный: _____