

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Шелехов

«___» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Производственно-строительная компания «СтройГрад» в лице Генерального директора **Потапова Евгения Андреевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

Гр. Российской Федерации:

_____, _____ г.р., паспорт серия _____ № _____, выдан _____, _____г. код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, действующий(ая) самостоятельно от своего имени, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства»,

с другой стороны, а при совместном упоминании – именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Многоквартирный дом** (далее по тексту – «Дом» или «Многоквартирный дом») – многоквартирный восьмизэтажный дом в блок-секции № ___ объекта капитального строительства «Группа многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой в 5-ом квартале г. Шелехов (блок-секции №2, 3, 7), инженерные сети и благоустройство»).

1.1.2. **Объект долевого строительства** – изолированное, предназначенное для проживания помещение (квартира), состоящее из жилых помещений и помещений вспомогательного назначения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.1.3. **Общая приведенная площадь** – сумма общей площади жилого помещения и площади помещений вспомогательного назначения – балкона, лоджии с понижающими коэффициентами. При расчете Общей приведенной площади Квартиры площадь балкона/лоджии учитывается с применением к фактической площади балкона/лоджии понижающего коэффициента - 0,3/0,5 соответственно.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Дома предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену (далее по тексту – «Цена договора») и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2. Подлежащий передаче Объект долевого строительства: жилое помещение (Квартира) со следующими характеристиками:

- номер корпуса (блок-секции): ___
- этаж: ___
- строительный номер квартиры: ___
- количество комнат: ___
- площадь частей помещения: комната ___ кв.м, комната ___ кв.м, кухня ___ кв.м., санузел ___ кв.м, коридор ___ кв.м.
- площадь квартиры (без учета площади балкона): ___ кв.м
- площадь балкона (без учета понижающего коэффициента) ___ кв.м.
- площадь балкона (с учетом понижающего коэффициента) ___ кв.м.:
- Общая площадь Квартиры (с учетом площади балкона) ___ кв.м.
- Общая приведенная площадь состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балконов с понижающим коэффициентом и составляет: ___ кв.м.

Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

Описание Объекта долевого строительства, а также план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства не предусмотрен для проживания следующих групп граждан: маломобильных групп населения.

2.3. Многоквартирный дом возводится по адресу (строительный адрес): Иркутская область, город Шелехов, 5 Квартал.

Общая площадь б/с № ___ – ___ кв.м

Общая площадь застройки ___ кв.м.

Количество этажей – 7, количество подземных этажей – 1

Количество жилых помещений: ___, количество нежилых помещений: ___.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Материал наружных стен и каркаса многоквартирного дома: каркас – железобетонный монолитный. Многослойные стены жилых помещений представлены в виде трехслойной конструкции: кирпич пустотелый керамический, утеплитель, облицовочный кирпич. Многослойные стены нежилых помещений представлены в виде трехслойной конструкции: кирпич пустотелый керамический, утеплитель, навесная вентилируемая система с облицовкой фиброцементными панелями.

Материал межэтажных перекрытий многоквартирного дома - Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности - высокий

Класс сейсмостойкости многоквартирного дома - до 8 баллов (при использовании карты ОСР-2015 А)

Заключение Службы государственного строительного надзора Иркутской области от 05 апреля 2019 №296 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям , установленными частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 22 июня 2018 года №38-2-1-2-0002-18, выданное ООО «Техническая экспертиза проектов».

Экологическая экспертиза: заключение №1614-од от 30 июля 2018 года, выданное управлением Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзора) по Иркутской области.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: V Квартал

Разрешение на строительство: №38-102-25-2018 от 28.06.2018 года, выданное Администрацией Шелеховского городского поселения на срок до 28.11.2020 года.

Права на земельный участок, кадастровый номер 38:27:000105:269: земельный участок принадлежит на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 03 июня 2017 г. № Ю 13/16, договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.05.2017г. б/н. Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность: Администрация Шелеховского городского поселения, кадастровый номер 38:27:000105:269. Площадь земельного участка: 2,9093 га

Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: компенсационный фонд - «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства; залог земельного участка кадастровый номер 38:27:000105:269.

2.4. Участники долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняют все необходимые работы с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Проектная декларация, включая информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, опубликована 08.04.2019г. на сайте <https://наш.дом.рф/>, а также представлена для ознакомления Участнику на бумажном носителе при подписании настоящего Договора.

Подписание настоящего Договора Участником произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора). Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной документацией на строительство Дома (далее по тексту – «проектная документация») и принимает комплектность строительства в целом.

Участник долевого строительства 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.

Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений, при этом оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

2.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.6. Настоящим Участники долевого строительства дают Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться Земельный участок, свое согласие на объединение Земельного участка, перераспределение Земельного участка, раздел Земельного участка и выдел из Земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на Земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Дома, и/или в целях ввода Дома в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки. В отношении образуемых земельных участков, на которых ведется строительство Дома, в пользу Участников долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог права аренды на земельный участок/залог земельного участка.

2.7. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора, объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

3. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в срок не позднее _____

3.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в установленный срок, Застройщик обязуется письменно уведомить о данном обстоятельстве Участника долевого строительства не позднее чем за два месяца направить в его адрес предложение о необходимости внести соответствующие изменения в настоящий договор.

3.3. Передача Объекта долевого строительства производится Застройщиком в срок не позднее трех месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Дома выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

4.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома, а также ознакомить Участников долевого строительства по его требованию с информацией о проекте строительства, проектной декларацией и предоставить иную информацию, обязанность предоставления которой предусмотрена законом.

4.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора в порядке, установленном настоящим Договором. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.1.4. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам фактической инвентаризации, произведенной организацией, аккредитованной на проведение технической инвентаризации, по сравнению с данными проектной документации в соответствии с п. 5.3, 5.4 Договора.

4.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участников долевого строительства, по целевому назначению.

4.1.6. Для оформления Участниками долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика.

4.1.7. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. При этом государственная регистрация настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства на имя Участников долевого строительства осуществляются силами и за счет Участников долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.1.8. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в том числе о его расторжении, 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.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В течение пятнадцати календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и уведомления об увеличении площади Объекта долевого строительства произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам фактической инвентаризации, произведенной организацией, аккредитованной на проведение технической инвентаризации, по сравнению с данными проектной документации в соответствии с п. 5.3 Договора.

4.2.3. В течение семи календарных дней со дня получения сообщения (уведомления) Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

4.2.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.5. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки, а также выполнять отделку.

В случае если Участники долевого строительства, до ввода в эксплуатацию Дома без согласия Застройщика произвел перепланировку, переустройство Объекта, выполнил отделочные или иные работы, то Участникам в установленный Застройщиком срок необходимо будет устранить результат своих работ, восстановить Объект долевого строительства в первоначальном состоянии, и возместить Застройщику причиненный ущерб в полном объеме.

4.2.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.7. Заключение 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 жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче.

4.2.8. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом возлагаются

на Участников долевого строительства.

4.2.9. Участники долевого строительства несут все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

4.3. Уступка Участниками долевого строительства прав по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и письменного согласия Банка, при условии предварительного письменного уведомления, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4. В случае смерти Участников долевого строительства их права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 календарных дней с даты окончания срока, установленного действующим законодательством для принятия наследства.

4.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участников долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и Земельный участок, на котором расположен Дом (в соответствующих границах и площади Земельного участка, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации), с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора составляет – _____ (_____)
рублей.

5.1.1. Расчет Цены договора произведен исходя из договорной стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, устанавливаемой в соответствии с приложением №2 к настоящему договору. Цена 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора: _____ (_____)
рублей.

Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (одного квадратного метра) и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена договора может изменяться в случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 5.3, 5.4 настоящего договора. По основаниям, не предусмотренным настоящим договором, изменение цены договора не допускается.

5.1.2. Сумма денежных средств, указанная в п. 5.1 настоящего Договора, включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Услуги Застройщика составляют 5% от размера денежных средств, направляемых Участниками на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

Денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со статьями 18 и 18.1 Закона, в том числе на строительство (создание) Дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры.

5.2. Уплата Цены договора по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Срок уплаты Доли участия или ее части определяется в соответствии с графиком платежей (приложение №2 к настоящему договору).

Днем исполнения обязательства Участниками долевого строительства по оплате цены договора согласно п. 5.1.1 считается день зачисления денежных средств Участниками долевого строительства на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

Участники долевого строительства имеют право на изменение графика платежей, приведенного в приложении №2 к настоящему договору, по предварительному письменному согласованию с Застройщиком. Дальнейшее изменение графика платежей согласовывается и оформляется сторонами настоящего договора путем подписания соответствующего дополнительного соглашения, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

5.3. В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м. по данным фактической инвентаризации, произведенной организацией, аккредитованной на проведение технической инвентаризации, по сравнению с данными проектной документации, Участники долевого строительства обязуются уплатить Застройщику разницу между ценой договора, рассчитанной в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора, и

фактической общей приведенной площадью в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления Застройщика об увеличении общей площади объекта долевого строительства.

При этом фактическая инвентаризация и замеры площади Объекта долевого строительства производятся по состоянию на момент завершения строительства Многоквартирного дома без учета дополнительных ремонтных, отделочных работ Объекта долевого строительства, выполняемых Участниками долевого строительства своими силами и/или с привлечением третьих лиц и не предусмотренных настоящим Договором и проектной документацией.

5.4. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. по данным фактической инвентаризации, произведенной организацией, аккредитованной на проведение технической инвентаризации, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется возратить Участникам долевого строительства разницу в стоимости Объекта долевого строительства между ценой договора, рассчитанной в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора, и фактической Общей приведенной площадью в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования Участников долевого строительства. Такое требование Участники долевого строительства вправе заявить с момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

5.5. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, предусмотренных Договором или законодательством. При этом изменение размера общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5% и менее размера общей площади, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, не является существенным.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.3. Под нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его частей для постоянного проживания, что определяется по критериям и в порядке, предусмотренном законодательством.

Стороны признают, что недостатки качества Объекта долевого строительства не являются существенными, если позволяют использовать Объект долевого строительства в соответствии с согласованными в договоре условиями, в том числе если недостатки представляют собой косметические дефекты - сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. На внутреннюю отделку объекта долевого строительства гарантия не распространяется.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения Участниками долевого строительства правил и требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, предусмотренных законодательством, техническими регламентами, градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.6. Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемые при строительстве Дома, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества Объекта долевого строительства и не увеличивает Цену договора.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу. Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство по передаче Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, если передача Объекта долевого строительства произошла в пределах срока передачи.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участниками долевого строительства обязательств по оплате цены договора, согласно п.п.5.2, 5.3 настоящего Договора.

7.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участников долевого строительства о

необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства, предусмотренных п. 7.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участниками долевого строительства адресу его регистрации, указанному в настоящем Договоре при его подписании или адресу, указанному Участниками долевого строительства, указанному в настоящем Договоре или дополнительном соглашении к нему, или вручается Участникам долевого строительства лично под расписку.

Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участников долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования на номер, указанный Участниками долевого строительства и/или посредством размещения указанной информации на сайте: <http://vkvartal.com>, <https://наш.дом.рф/>.

7.4. Застройщик не считается нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участникам долевого строительства в пределах срока передачи, а Участники долевого строительства получили его по истечении срока передачи. Также Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства в случае уклонения Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором.

7.5. При уклонении Участниками долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшими к Участникам долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. Со дня составления такого одностороннего акта Застройщик признается выполнившим свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства.

7.6. Участники долевого строительства, обнаружившие в процессе передачи недостатки Объекта долевого строительства, вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать от Застройщика устранения таких недостатков. На период устранения Застройщиком недостатков процесс передачи Объекта долевого строительства приостанавливается. Застройщик устраняет выявленные недостатки в разумный срок, после чего любым доступным способом извещает Участников долевого строительства о необходимости продолжить передачу Объекта долевого строительства, а Участники долевого строительства обязаны в указанный Застройщиком срок завершить процесс передачи Объекта долевого строительства. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участниками долевого строительства обязательств по завершению процесса передачи Объекта долевого строительства освобождает Застройщика от ответственности за нарушение срока передачи.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащие Застройщику права на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом. Участники долевого строительства извещены и согласны, что Земельный участок может быть в любое время размежеван по инициативе Застройщика с постановкой образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.2. Застройщик производит оплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд («Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства») осуществления обязательных взносов в фонд в порядке, предусмотренном федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

9.1. При заключении Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участников долевого строительства и предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

9.1.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

- Разрешение на строительство №38-102-25-2018 от «28» июня 2018г., выданное Администрацией Шелеховского городского поселения на строительство объекта капитального строительства: «Группа многоквартирных со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой в 5-ом квартале г. Шелехов (блок-секции № 2,3,7) инженерные сети и благоустройство». Срок действия указанного разрешения на строительство до 28.11.2020 года;

- договор аренды земельного участка от 03 июня 2017 г. № Ю 13/16, зарегистрированный Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области;

- договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.05.2017г. б/н;
- опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/> и предоставленной Участнику долевого строительства проектной декларацией № 38-000332 от 08.04.2019г.

9.1.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона (Закон – Федеральный закон 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») размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>

9.1.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не

заложен и не состоит под арестом.

9.2. Участники долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми им предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут любой стороной в порядке, предусмотренном 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».

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.

11.2. В случае невозможности достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае нарушения Участниками долевого строительства сроков оплаты денежных средств по настоящему Договору, последний по письменному требованию Застройщика обязаны уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

12.3. В случае систематического нарушения Участниками долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены Договора (Доли участия) и о последствиях неисполнения такого требования.

12.4. Ответственность Застройщика наступает в случаях и в порядке, предусмотренных Законом и иными нормативными актами, действующими в Российской Федерации.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шесть) месяцев подряд, стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. С момента государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства Участники долевого строительства осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им на праве собственности недвижимым имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством Российской Федерации. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме переходит к Участникам долевого строительства в порядке и объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

14.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства обязательства Застройщика ограничиваются гарантийными обязательствами, предусмотренными настоящим Договором и Законом.

14.3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участники долевого строительства выражают свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участниками долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участниками долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участникам долевого строительства информации об оказываемых

Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участников долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участники долевого строительства подтверждают, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участников долевого строительства предоставляют на 10 (десять) лет. Участники долевого строительства уведомлены и согласны, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

14.4. В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» Участники долевого строительства дают согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение двух рабочих дней с даты вступления в силу изменений) письменно извещать друг друга.

15.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации, согласно Закону.

15.4. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

15.5. Уведомления, направляемые сторонами в связи с настоящим Договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по указанным ниже адресам либо иному адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменной форме.

Уведомления Застройщику направляются по адресу: 666035, Иркутская обл., г.Шелехов, микрорайон Центральный, дом 3/1, квартира 4.

Уведомления Участникам долевого строительства направляются по адресу:

Также уведомления в связи с настоящим Договором могут быть вручены сторонам лично под расписку в получении. В таком случае датой уведомления считается дата его получения соответствующей стороной.

Дополнительно юридически значимые сообщения могут направлять Участникам долевого строительства посредством направления sms-сообщения на номер тел: _____, а также по адресу электронной почты: _____.

15.6. Настоящий Договор подписан в _____ идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, два – для Участника долевого строительства (один из которых подлежит передаче в Банк) и один экземпляр для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.7. Неотъемлемой частью Договора является:

15.7.1. Приложение № 1 – «Описание Объекта долевого строительства»;

15.7.2. Приложение №2 – «Порядок и сроки уплаты Цены договора».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная компания «СтройГрад»

Юридический адрес: 666036, Иркутская обл., г.Шелехов, Микрорайон Центральный, д.3/1, 4

Фактический адрес: 666036, Иркутская обл., г.Шелехов, Микрорайон Центральный, д.3/1, 4

ИНН: 3821016221/ КПП 381001001

ОГРН: 1083848000499 ОКПО 83486744

Телефон: (39550) 6-00-74, (3952) 741-201

р/счет: 40702810118350026919

банк: Байкальский банк ПАО СБЕРБАНК г. Иркутск

корр/счет: 3010181090000000607

БИК: 042520607

Генеральный директор

_____ Е.А. Потапов

Участник долевого строительства:

Гр. Российской Федерации:

_____ г.р., паспорт серия _____ № _____, выдан
_____, _____ г. код подразделения _____,
зарегистрирован(а) по адресу: _____,

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ _____ от «__» _____ 2019

года

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

По договору № _____ долевого участия в строительстве от «__» _____ 2019 г., объект долевого строительства (жилое помещение (квартира)) передается в следующем состоянии и имеет следующие характеристики:

| № | Предмет | Подробное описание |
|----|---|---|
| 1 | Месторасположение дома (строительный адрес) | Иркутская область, город Шелехов, 5 квартал, блок-секция № __, строительный номер квартиры № __ |
| 2 | Общая площадь квартиры | |
| 3 | Площадь лоджии / балкона | |
| 4 | Общая приведенная площадь квартиры | |
| 5 | Жилая площадь квартиры | |
| 6 | Площадь кухни | |
| 7 | Количество жилых комнат | |
| 8 | Санузел | |
| 9 | Площадь санузла | |
| 10 | Этаж (надземный) | |
| 11 | Конструктивная схема дома | Железобетонный каркас рамный с заполнением стен из кирпича. |
| 12 | Дверь входная квартирная | Металлическая, временная. |
| 13 | Дверной проем входной двери в квартиру | Без оштукатурки откосов. |
| 14 | Пол в квартире | Монолитная железобетонная плита, стяжка. |
| 15 | Потолок в квартире | Монолитная железобетонная плита, неоштукатуренный. |
| 16 | Кирпичные стены в квартире | Оштукатуренные. |
| 17 | Железобетонные конструкции и стены | Неоштукатуренные |
| 18 | Окна | Двухкамерные стеклопакеты, ПВХ профиль. |
| 19 | Подоконники | Из ПВХ внутри квартиры. |
| 20 | Откосы | Из ПВХ внутри квартиры. |
| 21 | Стены санузла | Кирпичные, оштукатуренные изнутри и снаружи. |
| 22 | Пол санузла | Без стяжки с гидроизоляцией. |

| | | |
|----|---|--|
| 23 | Потолок санузла | Монолитная железобетонная плита, не оштукатуренная. |
| 24 | Дверной проем санузла | Проем без оштукатурки откосов. |
| 25 | Вентиляционная шахта | Кирпичная, оштукатуренная. |
| 26 | Отопление | Разводка в квартирах лучевая, в конструкции пола. Трубы отопления прокладываются в штрабы в стяжке пола. Передаются в открытом виде. |
| 27 | Электрика | В квартире установлен индивидуальный электрощит с электросчетчиком, проводка до щита, без разводки. |
| 28 | Приборы учета холодной и горячей воды | Не устанавливаются, выдаются в комплекте. |
| 29 | Стояки холодного и горячего водоснабжения | Монтаж выполняется с отводами без трубных разводов для подключения смесителей кухонных моек, умывальников, ванн, смывных бачков и унитазов, отводы оканчиваются шаровым краном с заглушкой. |
| 30 | Стояки канализации | Выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек). |
| 31 | Сантехоборудование | Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливается и не поставляется. |
| 32 | Слаботочные системы (радио, телефон, телевидение) | Доводятся до этажных щитков, без ввода в квартиру. |
| 33 | Перегородки внутри квартиры | Объект долевого строительства не содержит внутренних перегородок, за исключением отдельно выделенного сантехнического узла. Пунктирной линией на плане квартиры внутренние перегородки намечаются Застройщиком, но не возводятся. |
| 34 | Балкон | Не отапливаемый холодный балкон, не является герметичным, с холодным остеклением. Витражи балкона - алюминиевые с раздвижными створками, заполнение нижней части витража - стекло. |
| 35 | Внутренняя чистовая отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки | Внутренняя чистовая отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются. |

План объекта долевого строительства

2. С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

План Объекта долевого строительства обуславливает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

С расположением Дома, окружающей инфраструктурой и элементами благоустройства ознакомлен и согласен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная компания «СтройГрад»

Юридический адрес: 666036, Иркутская обл., г.Шелехов, Микрорайон Центральный, д.3/1, 4

Фактический адрес: 666036, Иркутская обл., г.Шелехов, Микрорайон Центральный, д.3/1, 4

ИНН 3821016221 КПП 381001001

ОГРН 1083848000499 ОКПО 83486744

Телефон (39550) 6-00-74, (3952) 741-201

р/счет 40702810118350026919

банк Байкальский банк ПАО СБЕРБАНК г. Иркутск

корр/счет 30101810900000000607

БИК 042520607

Генеральный директор

_____ Е.А. Потапов

Участник долевого строительства:

ФИО _____ г.р., паспорт серия _____ № _____, выдан _____,
 _____ г. код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу:

/ _____

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

| Сумма оплаты, руб. | Дата оплаты |
|--------------------|-------------|
| . | |
| | |
| | ИТОГО: |

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная компания «СтройГрад»

Юридический адрес: 666036, Иркутская обл., г.Шелехов, Микрорайон Центральный, д.3/1, 4

Фактический адрес: 666036, Иркутская обл., г.Шелехов, Микрорайон Центральный, д.3/1, 4

ИНН: 3821016221/ КПП: 381001001

ОГРН: 1083848000499 ОКПО: 83486744

Телефон: (39550) 6-00-74, (3952) 741-201

р/счет: 40702810118350026919

банк: Байкальский банк ПАО СБЕРБАНК г. Иркутск

корр/счет: 30101810900000000607

БИК: 042520607

Генеральный директор

_____ Е.А. Потапов

Участник долевого строительства:

ФИО ____ г.р., паспорт серия ____ № ____, выдан _____,
____ г. код подразделения ____-____, зарегистрирован(а) по адресу:

/ _____