

ДОГОВОР № Ду-31-____-____
участия в долевом строительстве

г. Ангарск

«__» _____ 202__ г.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Победа»**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 3801150275; основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1203800003582, дата государственной регистрации: 17 февраля 2020 г.; наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области, код причины постановки на учет (КПП): 380101001, место нахождения юридического лица: 665838, Иркутская область, город Ангарск, микрорайон 22, дом 44, офис 703, в лице гражданина Российской Федерации **ФИО**, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, реквизиты нотариальной доверенности, регистрационный номер доверенности, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации **ФИО1**, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки,

гражданин Российской Федерации **ФИО2**, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки,

именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Участник(-и) долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом на основе объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 38:26:040702:12, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 38:26:000000:6767, по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 31 (далее – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома передать Участнику (-кам) долевого строительства в собственность квартиру общей площадью (проектной) _____ кв. м., расположенную в _____ блок-секции жилого Дома, проектный номер квартиры _____ (далее – квартира, объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого Дома.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики многоквартирного жилого Дома:

- назначение – здание жилое общего назначения семисекционное;
- этажность – 9 этажей (без учета чердака и подвала);
- общая площадь (проектная) – 24 545 кв.м.;
- материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас с заполнением из блоков, изготовленных из автоклавного газобетона;
- класс энергоэффективности – «В» («высокий»). Службой государственного строительного надзора Иркутской области класс энергоэффективности будет снижен в силу прямого указания закона - Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 ноября 2017г. №1550/пр.
- сейсмичность площадки – 8 баллов.

1.2. Квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, расположена на _____ этаже жилого дома и состоит из:

- _____ комнат, площадью _____ кв.м.,
- санузла площадью _____ кв.м.,
- кухни площадью _____ кв.м.,
- коридора площадью _____ кв.м.,
- _____ балкона (-ов) площадью _____ кв.м.,

Характеристики квартиры:

- внутренние стены (класс для бетонных поверхностей - А7) без отделки,
- внутриквартирные перегородки - согласно проектной документации;
- устройство сетей внутренних коммуникаций: вентиляция - технологическое отверстие в вентшахтах в помещении кухни и санузла, сети холодной и горячей воды (без разводки по квартире), электроснабжение, отопление.
- полы, потолок (железобетонная плита перекрытия) – без отделки (класс бетонных поверхностей - А7);

- установлена входная дверь (технологическая);
- установлены двухкамерные пластиковые окна;
- алюминиевые радиаторы;
- счетчики горячей и холодной воды, электросчетчик.

1.3. Графический план объекта долевого строительства с расположением частей жилого помещения - комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, местоположение объекта на этаже (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.4. Строительство жилого Дома осуществляется на основании:

— Разрешения на строительство № 38-RU 38310000-50-2015 от 22.12.2015г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации Ангарского городского округа; изменения в разрешение на строительство от 22.03.2019г.; изменения в разрешение на строительство от 22.04.2020г.; изменения в разрешение на строительство от 10.06.2020г.; изменения в разрешение на строительство от 29.06.2020г.; изменения в разрешение на строительство от 29.06.2020г.

— Договора аренды земельного участка № 72/2019 от 20.03.2019г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 08.04.2019г. за № 38:26:000000:6767-38/122/2019-2, Соглашения от 16.03.2020г. о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка №72/2019 от 20.03.2019г., зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости 30.03.2020г. за № 38:26:000000:6767-38/115/2020-11, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Ангарск, Российская Федерация, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 31, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка.

— Проектной Декларацией от _____ и изменений к ней, размещенных на сайте <https://наш.дом.рф/>, с которыми Участник долевого строительства на момент подписания настоящего договора ознакомлен.

1.5. Участник гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

1.6. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств Застройщика Земельный участок находится в залоге у Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (ОГРН 102773960939, ИНН 7702070139, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № _____, выдана Центральным банком РФ _____ г.), далее Банк ВТБ (ПАО), на основании заключенного с Банк ВТБ (ПАО) Договора об ипотеке (залоге) земельных участков № _____ от _____ г.; ипотека в отношении Земельного участка зарегистрирована _____ г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области Ангарский отдел, номер регистрации _____.

До заключения настоящего Договора Банк ВТБ (ПАО) предоставил письменное согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 153 Закона об участии в долевом строительстве, а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи объектов долевого строительства Застройщиком и принятия их участниками долевого строительства.

1.7. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Правообладателем условий, установленных законодательством Российской Федерации.

Право собственности Участников долевого строительства на квартиру возникает с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Общее имущество Дома – входящие в состав указанного Дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.8. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным жилым домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного

жилым дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации (ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

1.9. Площадь балкона (-ов) в общую площадь объекта долевого строительства не включается, но является его неотъемлемой частью (ч.5 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации). Стоимость балкона (при его наличии согласно проектной документации) отдельного не определяется. Стороны договорились, что наличие балкона не влияет на размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с п.2.1 настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору, составляет _____ (сумма полностью) рублей (НДС не облагается).

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя сумму компенсации Застройщику затрат на строительство квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории многоквартирного дома, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, уплату процентов по кредиту, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, внесение платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома, а также вознаграждение Застройщика и иных затрат Застройщика, указанных в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Дома. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участника долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства) (НДС не облагается).

При этом стоимость Квартиры, установленная соглашением Сторон на момент подписания настоящего Договора и указанная в настоящем пункте, окончательная и пересмотру не подлежит.

2.2. Стороны констатируют, что инвентарная площадь квартиры по данным технического паспорта в расчет цены договора сторонами не принимается, и стороны не будут иметь друг к другу материальных и финансовых претензий в случае расхождения проектной площади с данными технического паспорта. Допустимое расхождение площади квартиры +/-5% от общей площади такой квартиры (при этом цена Договора в результате такого расхождения изменению не подлежит).

2.3. Уплата цены Договора Участниками долевого строительства осуществляется частично за счет собственных денежных средств за счет бюджетных средств в виде социальной выплаты.

2.3.1. Уплата собственных средств в размере _____ (сумма полностью) рублей ____ копеек, осуществляется в течение _____ (дни прописью) с момента государственной регистрации настоящего договора в Ангарском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, на счет эскроу открытый Участников долевого строительства в уполномоченном банке, в соответствии с п.2.4, 2.5. настоящего Договора.

2.3.2. Уплата денежной суммы в размере _____ (сумма полностью) рублей ____ копеек, будет внесена Участником долевого строительства за счёт бюджетных средств в виде социальной выплаты, выделяемой на основании подпрограммы «Содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и жилищному строительству» и Свидетельства о праве на получение социальной выплаты на уплату первоначального взноса № _____ от _____ г. со сроком действия до _____ г. (включительно), выданного администрацией Ангарского городского округа ФОИ1, ФИО2 со счёта _____ открытого на имя ФИО в _____ (указать кредитную организацию), не позднее следующего дня после зачисления бюджетных средств, на счёт эскроу открытый Участников долевого строительства в уполномоченном банке, в соответствии с п.2.4., 2.5. настоящего Договора).

2.4. Цена Договора вносится на специальный счет эскроу, открываемый Участником в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.5. Для обеспечения возможности расчетов по Договору Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает счет эскроу в Уполномоченном Банке (Эскроу-агент) с учетом следующего:

-Эскроу-агент:

Наименование: Банка ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

ИНН: 7702070139

ОГРН: 1027739609391

Юридический адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, 29

Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1.

Адрес электронной почты: _____

Телефон банка: _____

-Депонент: {Покупатель ФИО}

-Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Победа»

-Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

-Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до ввода Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном п.4.1.7. настоящего Договора.

-Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: до 22.06.2024г.

Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____:

-сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- _____ (вариант банка).

2.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на счет эскроу. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно. При этом Депонируемая сумма (любая ее часть) не может быть внесена на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора.

2.7. Если Застройщик не сможет получить денежные средства в размере Цены Договора со счета эскроу от Уполномоченного банка (Эскроу-агента) в течение срока условного депонирования, в том числе по причине просрочки исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору, последний будет обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства. Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между Участником долевого строительства и Застройщиком осуществляются напрямую между сторонами. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику. В случаях, указанных в настоящем пункте, датой исполнения обязательства по оплате Цены договора, считается дата внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

3.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав, передаваемый Участнику долевого строительства квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче.

3.3. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества объекта долевого строительства, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является полученное Застройщиком разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

3.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участниками долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Квартиры;

— ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

3.5. Сторонами согласовано, что требованием, которое Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества объекта долевого строительства, не являющийся существенным, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а также иные требования, предусмотренные законодательством, только после принятия объекта долевого строительства по подписанному Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Осуществлять технический надзор при строительстве Дома в случае заключения договоров подряда на выполнение работ по строительству, а также иных необходимых для строительства Дома договоров, проверять выполнение работ подрядчиком по строительству Дома в соответствии с проектом и строительными нормами.

4.1.2. Построить жилой Дом, объект долевого строительства, передаваемый Участнику долевого строительства в рамках настоящего договора, качество которого соответствует условиям в п. 1.1., 1.2., 1.3. настоящего договора, требованиям технических регламентов (под которыми подразумеваются, обязательным требованиям, закрепленным в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений), проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, установленным при строительстве жилых многоквартирных домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521.

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, если это не носит характер существенных для объекта долевого строительства, с последующим отражением изменений в проектной декларации.

4.1.3. Обеспечить финансирование строительства Дома в полном объеме, необходимом для полного завершения строительства.

4.1.4. Организовать и обеспечить подключение завершаемого строительством Дома к источникам электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, ливневой канализации, проводного радиовещания.

4.1.5. Изготовить техническую документацию (технический план на здание).

4.1.6. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области Ангарский отдел все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы.

4.1.7. Завершить строительство Дома в срок не позднее **IV квартал 2023 года**.

Застройщик вправе завершить строительство Дома и передать объект Участнику долевого строительства ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем пункте Договора, но не ранее срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.1.8. Направить Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 5.2.

4.1.9. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение двух месяцев после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства будет осуществляться по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному подобному документу.

4.1.10. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 4.1.7. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.1.11. При передаче объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации квартиры, как приложение к передаточному акту или иному подобному документу.

5. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Уплатить цену договора, установленную в п. 2.1.

5.1.2. Уведомить Застройщика об изменении места жительства, смены фамилии и других личных данных - в десятидневный срок, считая от даты изменения места жительства, фамилии и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

5.1.3. С момента подписания акта приема-передачи квартиры и фактического получения ключей от квартиры уплачивать коммунальные платежи путем возмещения расходов Застройщика, связанных с потреблением холодной и горячей воды, отопления, электроэнергии и канализации согласно тарифов

установленных в соответствии с законодательством и используемых для расчёта размера платы за коммунальные услуги гражданами.

5.1.4. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки квартиры, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением.

5.1.5. Приступить к принятию квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.8. настоящего Договора.

После приемки объекта долевого строительства участник долевого строительства обязан самостоятельно выполнить конструктивные мероприятия, влияющие на обеспечение санитарно-эпидемиологических требований к жилым помещениям: обеспечение необходимой звукоизоляции конструкций здания, устройство стяжки из цементно-песчаного раствора М50 толщиной не менее 60мм со звукоизоляционной прослойкой минимально 4мм.

5.2. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, указанный в п.п. 5.1.5. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником сообщения о готовности квартиры к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства – квартиры. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

Участник долевого строительства не имеет права не принимать объект долевого строительства – квартиру (не подписывать акт приема передачи) без явных на то оснований. Основанием непринятия объекта является невозможность его использования для целей, для которых такой объект приобретался.

5.3. До регистрации права собственности на квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке (возведение, снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.) квартиры. Участник долевого строительства вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участников долевого строительства.

5.5. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома (пункт 1.1. настоящего Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), в том числе необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями ст. 36 ЖК РФ и ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе государственного регистратора), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика.

Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору.

5.6. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участник долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Федерального закона № 214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», включая, но не ограничиваясь: о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика; о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц; о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору; о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору; о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Объекта; о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором; ознакомился в полном объеме с проектной документацией и всеми изменениями к ней на дату заключения настоящего Договора; о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью, и возражений у Участника не имеется.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

6.1. Участником долевого строительства вправе уступить свои права требования к Застройщику по настоящему Договору после полной оплаты им цены Договора новому Участнику долевого строительства (третьему лицу), с согласия Застройщика.

В случае не полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового Участника, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве, с согласия Застройщика.

6.2. Уступка прав требований/уступка прав требований и перевод долга по Договору иному лицу в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ и ст.11 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии получения письменного согласия Застройщика на перевод долга на нового Участника долевого строительства.

6.3. Договор уступки права требования/уступки права требования и перевода долга признается действительным, если он оформлен в виде письменного двустороннего соглашения о перемене стороны по договору между Участником долевого строительства и новым участником, содержащим резолюцию Застройщика о его согласии на заключение такого договора.

6.4. Договор уступки вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

6.5. В случае Уступки права требования/уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

7. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами обязательств, определенных настоящим Договором.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в случае:

8.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

8.1.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

8.1.3. наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

8.1.4. признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

8.1.5. вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

8.1.6. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в судебном порядке, в случаях:

8.3.1. прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

8.3.2. существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

8.3.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

8.3.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.4.1. неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

8.4.2 в иных случаях, предусмотренных договором и законодательством РФ.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, по иным основаниям, не предусмотренным п. 8.1 настоящего Договора, а также при расторжении настоящего Договора по соглашению сторон, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора

8.6. В случае прекращения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства.

8.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства Уполномоченным банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За нарушение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

9.3. Застройщик освобождается от уплаты неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если такая просрочка была вызвана злоупотреблением последнего своим правом на принятие объекта, а Застройщик в свою очередь вел себя добросовестно и выполнили все свои обязательства перед Участником долевого строительства, в том числе уведомил их о дате, времени и месте подписания передаточного акта.

При уклонении Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства без явных на то оснований (объект невозможно использовать по назначению) последний уплачивает Застройщику коммунальные платежи, а также иные обязательные платежи, связанные с содержанием квартиры (в период когда такой объект должен был быть принят Участником долевого строительства), а также неустойку 0,5 (ноль целых пять десятых) % от цены договора в день за весь период неправомерной задержки принятия объекта.

9.4. Застройщик освобождается от ответственности за недостатки в объекте долевого строительства, если они возникли в результате нарушения Участником долевого строительства правил и условий эффективной и безопасной эксплуатации объекта долевого строительства.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением обязательного претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме заказным письмом с уведомлением и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Ответ на претензию направляются заявителю в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня ее получения.

10.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за судебной защитой своих прав в соответствии с действующим законодательством.

10.3. Стороны пришли к соглашению, что споры, разногласия, требования, возникающее из настоящего договора, подлежат разрешению в Ангарском городском суде (по месту нахождения объекта долевого строительства).

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

11.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Все расходы по регистрации настоящего Договора, любых соглашений и дополнений к нему, а также расходы по оформлению технической документации, по оплате всех сборов и пошлин несет Участник долевого строительства.

11.4. С момента подписания договора все предшествующие переговоры между сторонами Договора по согласованию его условий утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств в случае возникновения спора или толкования его условий.

11.5. Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращается по следующим основаниям:

11.5.1. по истечении срока действия;

11.5.2. при расторжении договора участия в долевом строительстве;

11.5.3. при отказе от Договора в одностороннем порядке.

11.5.4. в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, 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» или Договором счета эскроу.

11.6. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении Уполномоченного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого Многоквартирного жилого дома

11.7. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в настоящем договоре.

Стороны договорились, что уклонение Участника долевого строительства от явки в почтовое отделение для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения. Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправок, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции. Почтовое сообщение считается полученным с момента отказа от его получения.

В случае неполучения, уклонения адресата от вручения (возврат письма в связи с истечением срока хранения), получения заказного письма, соответствующее письмо, содержащее заявление, уведомление и иную корреспонденцию считается полученной адресатом, по истечении 14 (Четырнадцати) дней с момента поступления письма на почтовое отделение адресата, а адресат ознакомленным с содержанием письма.

Застройщик информирует Участника долевого строительства об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

Участник долевого строительства обязуется в разумные сроки проверять сайт Застройщика и сайт, указанный в п.1.4. Договора, а также смс уведомления, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником долевого строительства просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника долевого строительства. Участник долевого строительства несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

11.8. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Многоквартирного жилого дома, оказания коммунальных услуг, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости.

Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора.

Участник долевого строительства уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 ЖК РФ будет осуществлять управление Многоквартирным жилым домом.

11.9. В случае изменения адреса Участника долевого строительства и не уведомлении об этом Застройщика вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в преамбуле настоящего договора, считается надлежаще отправленной.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

11.10. Настоящий Договор составлен в ____ экземплярах: по одному для Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области Ангарский отдел, один - Банку.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участники долевого строительства:

ФИО1

_____, тел. _____

ФИО2

_____, тел. _____

Застройщик: ООО "Специализированный застройщик «Победа», ИНН 3801150275, ОГРН 1203800003582, 665838, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 22, дом 44, офис 703, тел. _____, специальный расчетный счет Застройщика № _____, открытый в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, БИК 040407777, к/с 30101810200000000777.

ФИО, реквизиты нотариальной доверенности.