

Договор
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ [] - []

г. Иркутск

« [] » [] 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инстройтех», в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице генерального директора Токарева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

[], именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик принимает на себя обязательство в предусмотренный Договором срок построить (создать) многоквартирный жилой дом, I этап строительства, блок-секция №1, размещаемый по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Норильская; Разрешение на строительство № 38-гу38303000-11-2019, выдано отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска 11 марта 2019 года (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства (далее по тексту – «Объект долевого строительства») Участнику, а Участник обязуется принять Объект долевого строительства и уплатить обусловленную Договором цену.

Многоквартирный жилой дом возводится по строительному адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Норильская, блок-секция № 1 в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000008:7446 в соответствии с проектной документацией: «Развитие застроенных территорий в границах улиц Норильская, Розы Люксембург, Восточного переулка. Блок-секции №№ 1,2,3,4. I-IV этапы строительства» в части строительства Многоквартирного жилого дома (блок-секция № 1), I этап строительства по строительному адресу: г. Иркутск, ул. Норильская, количество этажей: 13 этажей, в т.ч. 1 подземным этаж, общая площадь многоквартирного жилого дома – 6997,0 кв.м., общая площадь жилых помещений дома (квартир) с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 кв.м. – 4647,40 кв.м., материал наружных стен дома: монолитные железобетонные конструкции, сборный железобетон, кирпич (согласно проектной документации); материал поэтажных перекрытий дома: сборный железобетон; класс энергоэффективности дома: «В»; класс сейсмостойкости дома: 8 баллов.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

Наименование помещения	Строительный номер	Расчетная площадь, кв.м	Общая приведенная площадь, кв.м.	Этаж
Квартира	...()

Для целей настоящего Договора под расчетной площадью понимается площадь всех комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, без учета каких-либо коэффициентов (понижающих и/или повышающих); под общей приведенной площадью понимается площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. №854/пр, с применением к площади балкона понижающего коэффициента.

Назначение Объекта долевого строительства – жилое.

План Объекта долевого строительства, в том числе схема, отображающая расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.), местоположение Объекта долевого строительства в строящемся Объекте согласованы сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

По окончании строительства объекта его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер Объекта долевого строительства – по экспликация к поэтажному плану. Участник уведомлен, что номер Объекта долевого строительства после окончания строительства и ввода в эксплуатацию может не совпадать со строительным номером, указанным в настоящем пункте.

Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ площадь Объекта долевого строительства может измениться (увеличиться или уменьшиться). Допустимым считается отклонение фактической площади готового Объекта долевого строительства в сторону увеличения или в сторону уменьшения не более чем на 5% (Пять процентов) включительно от расчетной площади, предусмотренной настоящим пунктом, при этом согласия Участника долевого строительства на такое изменение площади не требуется. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства изменяется (увеличивается или уменьшается) больше, чем на 5% (Пять процентов), Сторонами может быть заключено дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении расчетной и общей приведенной площадей Объекта долевого строительства. В случае если такое дополнительное соглашение не подписано, но Участник долевого строительства принял Объект долевого строительства и подписал акт приема-передачи с фактической площадью без возражений, то Участник долевого строительства считается согласившимся на изменение расчетной и общей приведенной площадей.

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

К общему имуществу создаваемого объекта относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, общие коридоры, технические помещения, в которых располагается инженерное оборудование (тепловой узел, машинное отделение и т.п.) и расположенное в них инженерное оборудование, крыша, ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного жилого и(или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), инженерное оборудование, находящееся на Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения, общедомовые приборы учета, земельный участок, на котором будет расположен Объект.

1.4. Расчетная и общая приведенная площади Объекта долевого строительства определены в п. 1.2 настоящего Договора в соответствии с проектной документацией на строительство Объекта (далее по тексту – «Проектная документация»), которая может быть откорректирована в процессе строительства. Участник ознакомлен с содержанием проектной документации, проектной декларацией при подписании Договора. Проектная декларация Застройщика на строительство Объекта опубликована на сайте <http://instroytech.com>. Наш дом.РФ.

Отделка Объекта долевого строительства выполняется в соответствии с проектной документацией и приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником цены Договора - не позднее 6 (Шести) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, который устанавливается не позднее I квартала 2020 года. Если оплата Объекта долевого строительства произведена Участником не полностью, Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику в течение 3 (Трех) месяцев с момента полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства Участником. Стороны вправе досрочно исполнить обязательства по передаче и приему Объекта долевого строительства. Ввод Объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Участник уведомлен, что после заключения настоящего Договора проектная декларация и проектная документация, на основании которой осуществляется строительство (создание) объекта, может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, в том числе может быть изменена общая площадь многоквартирного дома, строительный адрес и т.д. Участник уведомлен, что по результатам внесения изменений в проектную декларацию и проектную документацию Застройщик может внести изменения в разрешение на строительство, а также получить новое разрешение на строительство. Внесение указанных изменений не является основанием для расторжения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, том числе, 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».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора составляет **... (...) рублей 00 копеек**, из которых пять процентов от указанной суммы - стоимость услуг Застройщика, которое не подлежит направлению на строительство (создание) Объекта. Цена Договора включает в себя все расходы Застройщика, связанные с созданием Объекта долевого

строительства, а также расходы, связанные с созданием общего имущества многоквартирного дома, предусмотренного п. 1.3 настоящего Договора.

Цена настоящего Договора определена с учетом положений ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции, действующей на момент заключения настоящего Договора, исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 настоящего Договора.

2.2. Оплата цены Договора производится Участником в соответствии с графиком (приложение № 3 к договору), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Дата последнего платежа по Договору – не позднее планируемой даты ввода Объекта в эксплуатацию, указываемой в настоящем Договоре – не позднее 1 рабочего дня начала квартала планового ввода Объекта в эксплуатацию.

2.3. Оплата цены Договора Участником долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств в размере согласно п. 2.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору) на счета эскроу, открытых в уполномоченном банке - ПАО Сбербанк, в соответствии со ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном размере согласно п. 2.1. Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в проектной декларации.

2.6. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства превышает расчетную площадь не более чем на 5% (Пять процентов) включительно, Участник долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Застройщиком указанного требования обязан оплатить разницу квадратных метров. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащих дополнительной оплате, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора (п. 2.1 настоящего Договора).

2.7. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства превышает расчетную площадь более чем на 5% (Пять процентов) и ни одна из сторон не возражает, Участник долевого строительства обязан оплатить разницу квадратных метров в сроки, предусмотренные дополнительным соглашением, а если такой срок не предусмотрен – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Застройщиком указанного требования. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащих дополнительной оплате, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора (п. 2.1 настоящего Договора).

2.8. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства меньше расчетной площади более чем на 5% (Пять процентов), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу квадратных метров в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Участником долевого строительства указанного требования. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащей возврату, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора.

2.9. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства меньше расчетной площади не более чем на 5% (Пять процентов), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу квадратных метров в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Участником долевого строительства указанного требования. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащей возврату, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, с привлечением других лиц.

3.1.2. Направить уполномоченного представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для обеспечения государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору в срок не позднее 30 дней со дня подписания Договора, дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику в предусмотренный Договором срок, в состоянии, соответствующем приложению № 2 к настоящему Договору.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

3.2.2. Не передавать свои права по настоящему Договору, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом прав требования по настоящему Договору без предварительного согласия Застройщика. Уступка участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору может быть осуществлена только при условии получения письменного согласия Застройщика, после уплаты Участником полной цены Договора. Уступка участником долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи.

3.2.3. Принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, установленный Договором. Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему договору считаются выполненными с момента подписания акта приема-передачи.

3.2.4. До подписания акта-приема передачи на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления. В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Объекте долевого строительства, необходимые изменения и согласования проектной документации многоквартирного дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

3.2.5. Оформить и оплатить изготовление технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства, обратиться и зарегистрировать в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области право собственности на Объект долевого строительства.

3.2.6. Уведомить Застройщика в десятидневный срок об изменении своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре (адреса, телефона и т.д.). В случае неисполнения указанного обязательства, направление уведомлений по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре, считается надлежащим уведомлением, и Участник самостоятельно несёт риск наступления неблагоприятных последствий, вызванных неполучением почтовых отправок от Застройщика.

3.2.7. Уплатить в досудебном порядке неустойку в случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.2.8. Участнику запрещено до момента принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи посещать Объект долевого строительства без согласования с Застройщиком и без сопровождения представителя Застройщика.

3.2.9. Участнику запрещается без согласования с Застройщиком размещать вывески, рекламные материалы, баннеры, любые информационные плакаты, стенды (Далее по тексту - «Рекламные материалы») на территории Объекта, на территории земельного участка и Объекта долевого строительства.

В случае нарушения требований настоящего пункта, Участник в течение 10 дней после обнаружения Застройщиком указанного нарушения обязан оплатить Застройщику штраф в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей за каждый выявленный случай нарушения и немедленно после обнаружения демонтировать (убрать) вывески, рекламные материалы, баннеры, любые информационные плакаты, стенды. Застройщик вправе без согласования с Участником самостоятельно демонтировать (убрать) рекламные материалы, размещённые без согласования с Застройщиком. Ответственности за сохранность демонтированных (убранных) рекламных материалов Застройщик не несёт.

3.2.10. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно нести расходы по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, оплате коммунальных услуг, содержанию общего имущества в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ, независимо от факта регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по принятию Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, вне зависимости от подписания между сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Участник обязуется вносить плату за приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительства и коммунальные услуги управляющей многоквартирным домом организации, начиная с первого дня, следующего за днем составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Предъявлять Участнику требования в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Удерживать Объект долевого строительства до момента полной оплаты Участником цены Договора, неустойки, штрафов и иных не исполненных финансовых обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, в установленном Законодательством порядке и в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.3. В случае выполнения Участником без согласования с Застройщиком работ, указанных в п. 3.2.4 Договора, потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 % (Десяти процентов) от Цены Договора. Застройщик вправе требовать также приведение Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

3.3.4. Безвозмездно использовать фасады многоквартирного дома для размещения рекламы в течение 10 (Десяти) лет, если это не противоречит решениям собственников многоквартирного дома.

3.3.5. В случае нарушения п. 3.2.2 Договора требовать от Участника возмещения понесенных Застройщиком убытков в полном объеме.

3.4. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по своему усмотрению межевание земельного участка, на котором находится Объект, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также – на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии сохранения установленной в силу закона в пользу Участника долевого строительства ипотеки земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства), а также реализацию Застройщиком на условиях по своему усмотрению (продажу, уступку, дарение и т.д.) образованных при разделе земельных участков, за исключением земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства.

3.5. Стороны вправе досрочно исполнить обязательства по настоящему Договору.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приёма-передачи.

4.2. Застройщик обязан направить уведомление о готовности Объекта долевого строительства Участнику. Уведомление направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручается Участнику либо его представителю нарочным.

4.3. Участник обязан принять Объект долевого строительства по акту приёма-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче или, если в уведомлении указан иной срок - в срок, указанный в уведомлении.

4.4. В случае если Участник уклоняется от принятия Объекта долевого строительства (письменно не сообщил об обстоятельствах, препятствующих подписанию акта приёма-передачи), Застройщик по истечении 30 (Тридцати) дней после направления уведомления Участнику вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязанности по оплате коммунальных платежей, а также риск случайной гибели Объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, дверей, стеклопакетов и другого имущества, входящего в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, признаётся перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта приёма-передачи.

4.5. Участник с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, а также в случаях составления Застройщиком одностороннего акта несет полную материальную ответственность за причинение вреда общему имуществу Объекта, а также имуществу иных участников долевого строительства, Застройщика, других лиц, осуществляющих строительство, находящихся на Объекте, в том числе, но не исключительно, в результате неправильной эксплуатации находящегося в Объекте долевого строительства электрического, сантехнического и иного оборудования, а также внесения изменений в конструкцию такого оборудования, в том числе, в тех случаях, когда вносимые изменения согласованы с Застройщиком.

4.6. Свидетельством качества передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам является подписание разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.7. Все выявленные дефекты и недостатки, некачественно выполненные работы определяются Сторонами в соответствии с требованиями утвержденной проектно-сметной документации. В случае, если Участник не заявил о видимых недостатках в момент подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, он теряет право на предъявление Застройщику претензий по их устранению. Исправление таких недостатков осуществляется за счет Участника.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, кроме гарантии на комплектующие элементы в соответствии с требованиями СП и ГОСТ. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого участия.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

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

5.4. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны Договора несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

6.2. При расторжении Договора возврат денежных средств, уплаченных Участником по Договору, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого

строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», путем производства отчислений (внесения взносов) в компенсационный фонд в размере и в сроки, установленные вышеуказанными федеральными законами.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Надлежащим уведомлением считается Уведомление, направленное по почте Ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника:

или вручено лично Участнику под расписку.

При возвращении писем Застройщика, отправленных по последнему известному Застройщику адресу Участника, письма считаются полученными Участником.

Застройщик имеет право уведомить Участника дополнительно:

- по электронному адресу: _____;
- SMS/голосовым сообщением на номер: _____.

8.2. Все приложения к настоящему Договору подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны обязуются разрешать путем переговоров с соблюдением обязательного досудебного порядка урегулирования спора, соблюдаемого путем направления заинтересованной стороной претензии другой стороне. Претензия рассматривается в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента её получения. При не урегулировании Спора сторонами, споры подлежат разрешению в Октябрьском районном суде города Иркутска.

8.4. Договор составлен в 4 (Четырех) идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - для Застройщика, один - для Участника, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

8.5. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в установленном Законодательстве РФ порядке.

8.6. Договор вступает в силу и считается заключённым с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и действует до момента полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

- Приложения:
1. Приложении №1 «Схема Объекта долевого строительства»;
 2. Приложение №2 «Отделка Объекта долевого участия (Технические характеристики дома (квартиры))»;
 3. Приложение №3 «График платежей».

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Инстройтех»

Участник долевого строительства:

664040 ,Иркутская область, город Иркутск, улица
Ярославского, д. 211
тел: (3952) 704-099, (3952) 904-902, (3952) 704-992
ИНН/КПП 3808135406/381001001
ОГРН 1063808088772
Р/с 40702810818350015356
Байкальский Банк ПАО Сбербанк
К/с 30101810900000000607
БИК 042520607

Генеральный директор:

_____/Токарев А.А./

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ____ - от _____.2019 г.

«Схема расположения Объекта долевого строительства в строящемся объекте»

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ____ от _____.2019 г.

«Отделка Объекта долевого участия (Технические характеристики дома (квартиры))»

1	Строительный номер квартиры	...
2	Этаж	...
3	Общая площадь жилого помещения без балкона (кв.м)	...
4	Количество комнат/площади комнат (кв.м.)	... / ... ; ...
5	Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.)	...
6	Площадь балкона без учета коэффициентов (кв.м)	...
7	Общая приведенная площадь (кв.м): сумма общей площади жилого помещения и площади балкона с учетом понижающего коэффициента 0,3	...
8	Каркас (стены, перекрытие)	сборные ж/б конструкции (выше отм.0.000)
9	Наружные стены	облицовочный кирпич, утеплитель – экструдированный пенополистирол, межквартирные перегородки – газобетонные блоки
10	Межкомнатные перегородки	не устанавливаются
11	Санузел	ГВЛ (КНАУФ)
12	Кровля	мягкая (верхний слой типа Техноэласт ЭКП)
13	Окна	оконные блоки из ПВХ, подоконник пластиковый
14	Балконы	неостекленные, металлическое ограждение
15	Входная дверь (квартирная)	металлическая, заводского производства
16	Полы	плита перекрытия
17	Стены	не отделяются, перегородки (ГВЛ) не отделяются
18	Потолки	ж/б плита
19	Наружных инженерных сетей	монтаж и подключение наружных инженерных сетей к центральным сетям
20	Система холодного и горячего водоснабжения	стояки из водогазопроводной трубы без поквартирной разводки
21	Система отопления	радиаторы алюминиевые, стояки – труба стальная водогазопроводная
22	Система канализации	стояки – труба пластиковая, без поквартирной разводки
23	Электрика	смонтированная до квартирного щитка, устанавливаемого в квартире
24	Приборы учета	устанавливаются (электросчетчик, водомерные счетчики холодной и горячей воды)
25	Межкомнатные двери, санфаянс, электроплита	не устанавливаются
26	Благоустройство прилегающей территории	согласно проекта
27	Класс энергоэффективности	В (высокий)
28	Сейсмостойкость многоквартирного дома	8 баллов

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ____ - от _____.2019 г.

Стороны установили следующий график внесения платежей в счет оплаты цены договора, указанной в пункте 2.1. Договора:

Срок внесения очередного платежа (не позднее указанной даты)	Сумма очередного платежа (рублей)
После регистрации Договора участия в долевом строительстве в течение 5 (Пяти) дней	...
Цена Объекта долевого строительства	...

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____