

Договор долевого участия в строительстве N 9-Ж-7-20

г. Иркутск

«__» ____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "КСИ-СТРОЙ", ИНН 3810044393/КПП 381001001, зарегистрированное ИФНС по Ленинскому округу гор. Иркутска 14 декабря 2006г. (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 № 002349128), основной государственный регистрационный номер 1063810030360, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Антропова Вадима Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____ именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирные дома с подземной автостоянкой по ул. Клары Цеткин и ул. Гоголя. Блок-секция 6,7 кадастровый номер земельного участка 38:36:000033:38397 (далее именуемый «Объект»), и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать **Дольщику** Квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2. Договора, а **Дольщик** обязуется уплатить **Застройщику** установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. При условии исполнения **Дольщиком** обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Дольщику** передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – Квартира:

№ п/п	Наименование Объекта долевого строительства	Характеристики Объекта долевого строительства	
1	Жилое помещение - Квартира	Блок-секция	7 (Седьмая)
		Этаж	4 (Четвертый)
		Строительный номер Квартиры	28 (Двадцать восемь)
		Количество комнат	1 (одна)
		Общая площадь Квартиры (жилая/общая/общая с лоджией)	40 (сорок) кв.м. 17,8/37,4/40,0 кв.м.
		спальня-гостиная	17,8 кв.м.
		кухня	8,7 кв.м.
		коридор	6,3 кв.м.
		санузел	4,6 кв.м.
		лоджия	2,6 кв.м.
Расположение помещения в осях		А-В 3-4	
2	Характеристика Дома в котором расположена Квартира		
	Вид и назначение дома, в котором расположена Квартира	Многоквартирный жилой дом	
	Этажность дома	13 (Тринадцать)	(в том числе 1 подземный)
	Общая площадь блок - секции 7	9840,8 кв. м.	
	Материал наружных стен Дома	Кирпич	
	Материал поэтажных перекрытий	Железобетон	
	Класс энергоэффективности	В (высокий)	
	Сейсмостойкость	8 (Восемь) баллов	

Местоположение Квартиры в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь Квартиры

исчисляется как общая полезная площадь всех помещений Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, площадь лоджии без остекления согласно проекту и именуется далее «площадь Квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь Квартиры является проектной и подлежит уточнению после технической инвентаризации Объекта.

1.3. Право собственности **Дольщика** на Квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении **Дольщиком** на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается **Дольщику** в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. **Застройщик** имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство, выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска от 19.12.2019г. № 38-гу38303000-43-2019

- выпиской из ЕГРН, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области 18 ноября 2019 года, номер государственной регистрации права собственности на земельный участок 38:36:000033:38397-38/123/2019-19 от 18.11.2019 г.. Документы-основания: Договор мены от 07.11.2019, Дополнительное соглашение к договору мены от 07.11.2019.

- Проектной декларации от 27.12.2019г., утвержденной Службой государственного строительного надзора по Иркутской области от 28.12.2019г., размещенной в сети Интернет на сайте www.феникс-ск.рф.

1.6 **Застройщик** гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию **Дольщика** информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Известить **Дольщика** о дате передачи Квартиры путем направления письменного уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.1.5. Передать **Дольщику** Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в п. 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении **Застройщика**, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с **Дольщиком** Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления **Застройщиком** одностороннего Акта в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления **Застройщиком** одностороннего Акта в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у **Дольщика** зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое **Дольщиком**.

2.2.6. Не производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания Акта приема-передачи Квартиры. До государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Квартиры.

В случае самовольного выполнения **Дольщиком** перепланировки Квартиры **Застройщик** имеет право ограничить **Дольщику** свободный доступ в Квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет **Дольщика** привести Квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные **Дольщиком** отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению **Дольщику** не подлежат. **Дольщик** несет ответственность по возмещению **Застройщику** и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной

перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

2.2.7. Самостоятельно за свой счет произвести действия по передаче документов для регистрации права собственности на Квартиру в регистрирующий орган, после передачи ее по Акту приема-передачи.

2.2.8. Производить уступку прав требований по Договору только с письменного согласия Застройщика и Банка, только после уплаты цены Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.2.9. В день приемки Квартиры выразить согласие о вступлении в товарищество собственников жилья в целях обеспечения нормальной эксплуатации Объекта, либо отказаться в пользу иной формы управления многоквартирным домом.

2.2.10. На основании предоставленных расчетов возместить Застройщику расходы по поставке воды, теплэнергии, электроэнергии к Объекту, которые были понесены Застройщиком с момента передачи Квартиры по Акту Дольщику для поддержания имущества в нормальном техническом состоянии. Расчеты должны быть сделаны на основании утвержденных тарифов на коммунальные услуги для категории потребителей «население».

2.2.11. При изменении сведений о Дольщике (паспортные данные, адрес, телефон, место регистрации и т.п.) известить в течение 10 (десяти) дней в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые сведения.

2.2.12. Дольщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **«20» ноября 2021 года**, но не ранее получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика.

Дольщик не имеет права отказываться от приёмки причитающейся ему Квартиры, за исключением случаев наличия в указанной Квартире существенных отклонений от проекта, что делает невозможным эксплуатацию Квартиры по прямому назначению, либо несоответствия характеристикам Квартиры, указанным в проекте на строительство Объекта и настоящем договоре на момент его заключения. При этом наличие таких отклонений либо несоответствия должны подтверждаться заключением экспертной организации, решением суда, либо двусторонним актом, подписанным с Застройщиком.

В случае уклонения/или необоснованного отказа Дольщика от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик вправе составить в одностороннем порядке акт приема-передачи Квартиры и отправить его по почте в адрес Дольщика. В этом случае Общество считает исполненным свои обязательства с момента передачи почтового отправления на почту.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры указанного в п. 3.1. Договора.

В случае наличия существенных недостатков (препятствующих использованию Квартиры по прямому назначению), существенным образом изменивших техническое или проектное состояние Квартиры, либо несоответствия характеристикам Квартиры, указанным в проекте на строительство Объекта и настоящем договоре на момент его заключения, Дольщик вправе отказаться от приемки квартиры, требовать возврата уплаченных денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами.

В случае наличия строительных недоделок, Застройщик, на основании акта выявленных недоделок самостоятельно устраняет данные недоделки. Срок для устранения недоделок определяется сторонами и является основанием для переноса даты передачи Квартиры Дольщику соответственно на период устранения строительных недоделок.

3.5. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику

предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. **Застройщик** обязан передать **Дольщику** Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой **Дольщику**, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам технической инвентаризации, от площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 3% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня предоставления Квартиры **Дольщику** в пользование, либо с момента передачи **Дольщику** Квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных **Дольщику** предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами. В частности, **Застройщик** не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что **Дольщик** в течение гарантийного срока сделал незаконную перепланировку, менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т. ч. менял место расположения Квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. **Дольщик** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ.

5.1. Общая площадь Объекта (проектная) состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения и Лоджии (согласно Приложению 1) и составляет 40,0 кв.м. Цена договора определяется как произведение общей приведенной площади Объекта, которая включает в себя площадь жилого помещения (проектную) и площадь Лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 и договорной стоимости 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта. Общая приведенная площадь Объекта составляет 40,0 кв.м., в том числе площадь жилого помещения 37,4 кв.м. и площадь Лоджии 2,6 кв.м.*0,5.

Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению **Дольщиком** **Застройщику** (цена договора), составляет: **1 747 600 (Один миллион семьсот сорок семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек** из которых 90% денежных средств направляется на возмещение затрат на строительство Объекта и 10% денежных средств направляется на оплату услуг **Застройщика**.

Долевой взнос оплачивается **Дольщиком** путем перевода денежных средств на счет эскроу Дольщика, открытый в Уполномоченном банке, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. В соответствии с 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» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства (Дольщик), выступающий в роли Депонента, выражают свою готовность использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в Банке СБЕРБАНК (ПАО).

5.2.1. Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Дольщик), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в рамках настоящего договора предлагают (адресуют оферту) Банку СБЕРБАНК (ПАО) заключить с Депонентом Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу в Банке СБЕРБАНК (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком СБЕРБАНК (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка СБЕРБАНК (ПАО) по адресу _____ (далее – Правила);
- Договора долевого участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующем законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

5.2.2. Подписывая Договор долевого участия в строительстве, Депонент выражает свою готовность на заключение Договора счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком СБЕРБАНК (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента, путем открытия Банком СБЕРБАНК (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами Банка СБЕРБАНК (ПАО), не позднее 5 рабочих дней с момента предоставления Депонентом в Банк СБЕРБАНК (ПАО) Договора долевого участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке. Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком СБЕРБАНК (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

5.2.3. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку СБЕРБАНК (ПАО) Договор долевого участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

- Предоставляя в Банк СБЕРБАНК (ПАО) Договор долевого участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий в соответствии с настоящим договором.

- Предоставление Депонентом в Банк СБЕРБАНК (ПАО) Договора долевого участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

5.2.4. Предоставление Депонентом в Банк СБЕРБАНК (ПАО) Договора долевого участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке, производится не позднее 5 рабочих дней, с момента государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве.

5.2.5. Открытие счета-эскроу в Банке СБЕРБАНК (ПАО) производится Депонентом не позднее 5 рабочих дней, с момента предоставления в Банк СБЕРБАНК (ПАО) Договора долевого участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

5.2.6. Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора долевого участия в строительстве:

Бенефициар – ООО Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ», ИНН 3810044393, ОГРН 1063810030360.

Депонент – _____

Эскроу-агент – _____

Объект долевого строительства – _____.

Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве) – _____

Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – _____

б) Источники формирования Депонируемой суммы:

- _____

в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

- _____

Срок условного депонирования – _____

Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации – 20.11.2021г.

Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк СБЕРБАНК (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу – _____.

5.2.7. Банк СБЕРБАНК (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу денежные средства в случае неполучения Банком СБЕРБАНК (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством по следующим реквизитам

5.3. Если после проведения обмеров Квартиры специализированной организацией ее площадь (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 1 (один) кв. м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. **Дольщик** доплачивает **Застройщику** (**Застройщик** выплачивает **Дольщику**) стоимость разницы между площадью Квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью Квартиры по результатам обмеров специализированной организации. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м площади Квартиры путем деления всего размера долевого взноса на площадь Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора.

5.4. Если оплата долевого взноса произведена **Дольщиком** с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Графиком (Приложение № 3), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры и **Застройщик** при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать **Дольщику** Квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты **Дольщиком** последней части долевого взноса.

5.5. **Дольщик** поручает **Застройщику**, а **Застройщик** берет на себя обязательства за счет средств **Дольщика** производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.6. **Застройщик** обязуется, использовать средства **Дольщика** на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте **Застройщика** обезличены, такое целевое использование означает, что **Застройщик** вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми **Дольщиком** в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса **Дольщика** по настоящему договору, будет израсходована **Застройщиком** на строительство Объекта.

5.7. Стороны также признают, что суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг **Застройщика**, над фактическими затратами **Застройщика**, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи Объекта в эксплуатацию), считаются прибылью **Застройщика** и возврату **Дольщику** не подлежат и расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению

5.8. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.3 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты цены Договора **Дольщик** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения **Дольщиком** сроков внесения платежей, предусмотренных Договором, при просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме **Дольщику** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса.

6.4. В случае одностороннего отказа **Дольщика** от исполнения настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных ч. 1 ст. 9 ФЗ Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ, последний обязан выплатить **Застройщику** штраф в размере 20% (Двадцати) процентов от цены настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления **Застройщику** соответствующего уведомления. Данная штрафная неустойка направлена на погашение затрат **Застройщика** по выполнению условий настоящего Договора. Право на получение указанного штрафа может быть реализовано **Застройщиком** путем удержания соответствующей суммы при возврате уплаченных денежных средств **Дольщику**.

6.5. В случае, если в соответствии с договором долевой взнос должен производиться **Дольщиком** путем единовременного внесения платежа **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме **Дольщику** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца.

6.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Дольщику** Квартиры **Застройщик** уплачивает **Дольщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый

день просрочки. Если **Дольщиком** является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.

6.7. Уплата Стороной неустойки/штрафа не освобождает ее от исполнения соответствующих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, а также не препятствует взысканию другой Стороной убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствуют чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила).

6.9. В случае нарушения Дольщиком сроков, предусмотренных п.п. 5.2.4., 5.2.5. настоящего Договора, Дольщик оплачивает штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей. Штраф подлежит перечислению на счет Застройщика, указанный в реквизитах к настоящему Договору, в течение 7 (семи) дней с момента уведомления Застройщиком Дольщика о несоблюдении сроков, предусмотренных п.п. 5.2.4., 5.2.5. настоящего Договора.

6.10. В случае расторжения Дольщиком настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Дольщика (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____ открытого в банке СБЕРБАНК (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Дольщик обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. По требованию **Дольщика** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, в состав которых входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана **Дольщику**;

7.2.2. существенного изменения проектной документации Объекта, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

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

7.2.4. в иных установленных федеральным законом случаях.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации регистрирующем органе.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Дольщиком.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами с обязательной государственной регистрацией в органе, осуществляющем государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии **Дольщика** устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления **Застройщику** указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров является обязательным.

В случае невозможности урегулирования спора путем переговоров, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения **Застройщика**.

8.7. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

8.8. **Дольщик** дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Дольщик согласен на информирование о ходе строительства Объекта путем направления электронных сообщений от Застройщика на адрес электронной почты в сети Интернет, указанный в разд. 9 Договора.

8.9. **Дольщик** дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды **Застройщика** на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу **Дольщика** и иных участников долевого строительства сохраняется залог права аренды на земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для **Застройщика**, один экземпляр – для **Дольщика**, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

8.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

8.11.1. – Приложение № 1 – «Основные характеристики Квартиры в Объекте»;

8.11.2. - Приложение № 2 - «Характеристика передаваемой Квартиры»;

8.11.3. - Приложение № 3 – «График оплаты»

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной
Ответственностью Специализированный
застройщик «КСИ-СТРОЙ»**
ИНН/ КПП 3810044393/381001001
р/с 407 028 103 183 500 29 004
в Байкальском банке СБ РФ г. Иркутск
к/с 301 018 109 000 000 00 607
БИК 042520607
ОГРН 1063810030360
ОКВЭД 45.1
ОКПО 97708160
Тел.: 8 (3952) 962-262
Юридический адрес: 664040, г. Иркутск, ул.
Розы Люксембург, 182/2, оф. 14
Фактический адрес: г. Иркутск, ул. Пушкина,
Офис 307
Почтовый адрес: 664040, г. Иркутск, а/я 85

Генеральный директор:

_____ В.А. Антропов
Мп

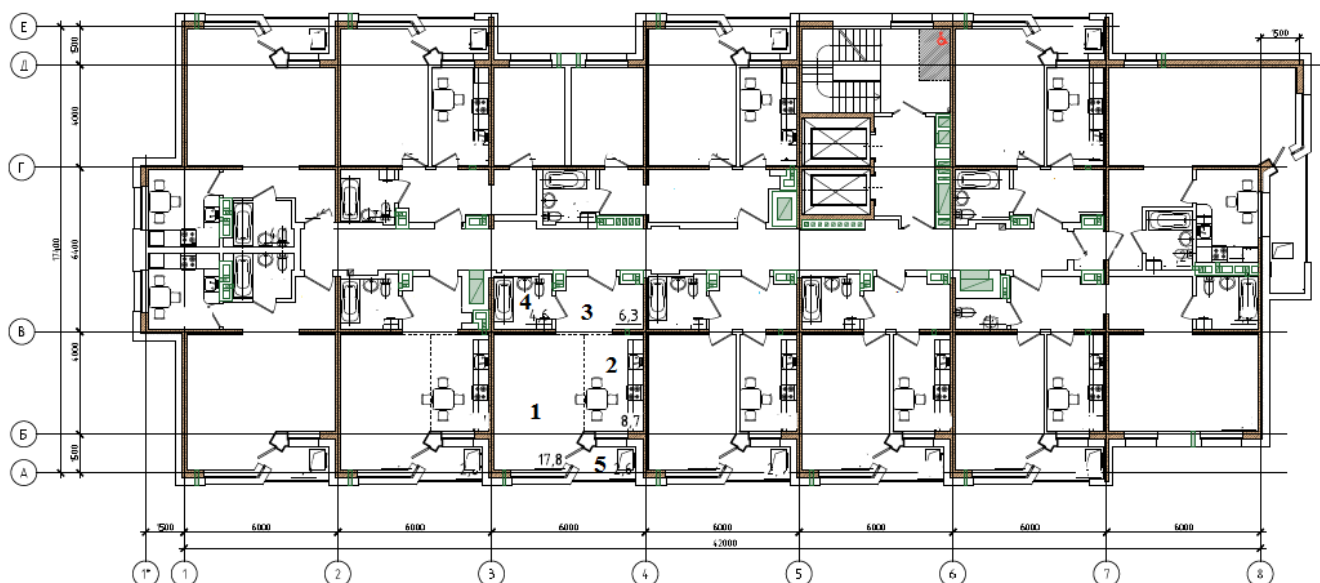
Дольщик:

Садохин Олег Валентинович,
Паспорт 25 15 №056203, выдан 18.11.2014 года
Отделом УФМС России по Иркутской области
в Октябрьском районе г. Иркутска
Пол – мужской,
Место рождения: г. Иркутск
Адрес места регистрации: г. Иркутск, ул.
Трилиссера, дом 48, кв. 38
Тел. : 8-902-5-121-779

_____/_____

(ФИО полностью)

Основные характеристики Квартиры в Объекте



Характеристики Квартиры, строительный № 28		Кол-во	Площадь (общая)
№ помещения в Квартире	Наименование		
1	спальня-гостиная	1	17,8 кв.м.
2	кухня	1	8,7 кв.м.
3	коридор	1	6,3 кв.м.
4	санузел	1	4,6 кв.м.
5	лоджия	1	2,6 кв.м.
Итого		5	40,0 кв.м.

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры 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 уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Подписи сторон:

Застройщик:

Генеральный директор
ООО Специализированный застройщик «КСИ-СТРОЙ»

Дольщик:

_____ Антропов В.А.

_____ Садохин О.В.

МП

Характеристика передаваемой квартиры

1. Общие Характеристики Объекта.

1.1 Несущие конструкции – наружные и внутренние, продольные и поперечные стены из монолитного железобетона.

1.2 Ограждающая конструкция (внешняя стена) – многослойная ограждающая конструкция из кирпича и газобетонных блоков (самонесущие стены) или монолитного железобетона (несущие участки наружных стен), утеплителя, облицовочного кирпича в соответствии с проектом.

1.3 Балконы: - неостеклённые, с металлическим ограждением в соответствии с проектом.

1.4 Межкомнатные перегородки квартир: пескоблок толщиной 90мм., межквартирные стены -кирпич/пескоблок или монолитный железобетон (несущие участки внутренних стен).

2. Характеристика передаваемой квартиры.

Проект предусматривает передачу квартиры, указанной в п. 1.2. договора Дольщику в следующем техническом состоянии:

2.1 Выполнены инженерные коммуникации: А) Электроснабжение - электропроводка по проекту, без установки электророзеток, выключателей, с квартирным электросчетом, счетчиком электроэнергии. Б) Система холодного водоснабжения – вертикальная. Материал труб – розлив и стояки оцинкованный трубопровод, стояки из оцинкованных труб без разводки к сан. приборам, с установкой счетчиков индивидуального потребления. В) Система отопления – горизонтальная (лучевая), с установкой радиаторов отопления. Материал труб розливов труба стальная, стояки – стальные, разводка от стояка до отопительного прибора в квартире – сшитый полиэтилен с установкой индивидуальных приборов учета Г) Система горячего водоснабжения – вертикальная. Материал труб – розлив и стояки оцинкованный трубопровод, стояки без разводки к сан. приборам, с установкой счетчиков индивидуального потребления. Д) Канализация - стояки установлены без разводки. Стояки канализации из полипропиленовых труб. Е) Сети связи: предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета.

2.2. Квартира передается без отделки: А) Полы цементно-песчаная стяжка. Гидроизоляция (только в с/у). Б) Потолки без отделки В) Стены жилых комнат и кухни, коридора, санузлов из монолитного ж/б без отделки, кирпичные стены и стены из пескоблоков – штукатурка по сетки. Для газобетонных блоков – без отделки. Г) Сантехническое оборудование не устанавливается. Д) Полотенцесушитель устанавливается. Е) Входные двери –металлические. Ж) Без установки межкомнатных дверей, дверей в с/у и ванные комнаты. З) Окна – ПВХ, с установкой подоконника и водоотлива, без отделки (установки) оконных и дверных откосов.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

Подписи сторон:

Застройщик:

Генеральный директор ООО
Специализированный застройщик
«КСИ-СТРОЙ»

Дольщик:

_____ Садохин О.В.

_____ Антропов В.А.

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа
1.	В срок не позднее 20.11.2021г.	1 747 600 (Один миллион семьсот сорок семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек

Итого: 1 747 600 (Один миллион семьсот сорок семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный директор
ООО Специализированный застройщик
«КСИ-СТРОЙ»

Дольщик:

_____ Антропов В.А.
МП

_____ Садохин О.В.