

# ДОГОВОР № 1-\_\_/Т1/2020

## участия в долевом строительстве жилого дома

г. Иркутск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛенинГрад», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Ващука Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и

Ф.И.О., \_\_.\_\_.\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_, код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно или по отдельности также именуемые «Стороны» или «Сторона» соответственно, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### 1. Правовая основа договора

1.1. При заключении Договора стороны руководствовались Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством РФ.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от «15» ноября 2017 года на земельный участок площадью 43 960 кв.м. (запись регистрации № 38:36:000002:9194-38/001/2017-3 от 15.11.2017), кадастровый номер земельного участка 38:36:000002:9194. Указанный земельный участок передан в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России».

1.2.2. Разрешение на строительство № RU 38303000-92-2018 от «19» марта 2018 года, выдано отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска с изменениями от 16.04.2018 года, от 04.06.2018 года, от 04.02.2020 года, от 21.04.2020 года, от 26.05.2020 года;

1.2.3. Проектная декларация опубликована и на сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)

1.3. Участник ознакомлен с проектной декларацией и существующими изменениями к ней до подписания настоящего Договора.

1.4. Условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства является предоставление целевого кредита по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8586002-00071-0 от 18.03.2020 года в соответствии с которым уплата цены Договоров участия в долевом строительстве производится путем внесения денежных средств на счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк.

### 2. Предмет договора

2.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, Застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить установленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира) состоящее из \_\_ (\_\_\_\_\_) комнат, общестроительной (проектной) площадью \_\_, \_\_ кв.м., включая общую площадь жилого помещения \_\_, \_\_ (площадь квартиры без учёта балкона/лоджии) кв.м., площадь балкона/лоджии \_\_, \_\_ кв.м., на \_\_ (\_\_\_\_) этаже многоквартирного жилого дома № 3 с количеством этажей – 11 (одиннадцать) включая подземный, общей площадью 3 410,5 кв.м., секция № 5, материал наружных стен – утепленные монолитные стены, первые этажи облицованы кладкой из кирпича, на выше расположенных этажах выполнена навесная фасадная система. Каркас – монолитный железобетон, материал поэтажных перекрытий – бетон В25, класс энергоэффективности – А, класс сейсмостойкости – 8 баллов, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, ул. Томсона, 1-я очередь строительства (далее по тексту – Объект). Общая площадь Объекта определяется, как сумма площадей всех его помещений.

Указанное жилое помещение соответствует квартире № \_\_ многоквартирного жилого дома (строительный номер). Номер квартиры и адрес расположения многоквартирного жилого дома могут быть изменены государственным или муниципальным органом при осуществлении технической инвентаризации, технического учета жилого дома, жилого помещения.

План размещения жилого помещения (квартиры) прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.3. Застройщик своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечивает строительство Объекта, включая следующие виды отделки и комплектации в соответствии с проектной документацией:

а) стены основных помещений – из ячеистых блоков и монолитные;

\_\_\_\_\_  
« Застройщик»

\_\_\_\_\_  
«Участник»

- б) перегородки с/у – каркасные поэлементной сборки (ГВЛВ);
- в) пол, потолок – бетонная плита;
- г) окна – из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, без отделки откосов;
- д) система отопления – стальные конвекторы, поквартирная разводка трубами из шитого полиэтилена;
- е) система водоснабжения -трубопроводы стальные, приборы учета воды;
- ж) система водоотведения – выполняется из полипропиленовых труб;
- з) квартирный распределительный счеток, включающий: прибор учета электроэнергии, автоматические выключатели.

В обязанности Застройщика не входят – облицовка керамической плиткой поверхностей, установка дверей, внутренних межкомнатных перегородок, электроплиты и сантехнического оборудования, устройство подшивных потолков, выполнение иных не указанных в Договоре общестроительных и/или отделочных работ.

2.4. Площадь общего имущества: лестничные проемы, лестничные клетки, инженерные сооружения, коммуникации, оборудование, крыша, ограждающие несущие конструкции включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции Объекта обслуживающее более чем одного собственника, принадлежат Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

Передача указанного имущества по передаточному акту либо иному документу о передаче не производится, не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.5. Административные нежилые помещения (офисы), при их наличии в проектной документации, не входят в общее имущество жилого дома.

2.6. Стороны определили, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительным нормам и правилам, настоящему Договору, является полученное и оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию.

2.7. 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. 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 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2.9. Стороны согласовали, что Застройщик имеет право безвозмездно использовать в течение десяти лет, с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, фасады многоквартирного дома для размещения рекламы.

2.10. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка указанного в п. 1.2.1, его частей, а также по распоряжению данным земельным участком, предоставленным для строительства жилого дома, его частями, раздел (межевание) земельного участка, установлению его границ и размеров, а также дает согласие на изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе, уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества жилого дома всем Участникам долевого строительства жилого дома. Кроме того, Участник дает согласие на регистрацию ипотеки 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, подлежащий передаче Участнику), Участник дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п. 1.2.1. настоящего Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется, а также Участник соглашается на 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, подлежащий

передаче Участнику.

2.11. Настоящее согласие Участника является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу согласие Участника сохраняет силу и получение нового согласия Участника не требуется.

### 3. Сроки

3.1. Закончить строительство жилого дома в объеме достаточном для сдачи его государственной приемочной комиссии в эксплуатацию в срок не позднее окончания четвертого квартала 2022 года.

3.2. Передача Объекта Участнику в срок не позднее «30» июня 2023 года. Передача Участнику Объекта производится по передаточному акту либо иному документу о передаче, после исполнения обязательств Участника по уплате цены Договора в соответствии с его условиями.

3.3. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта и досрочную передачу Объекта долевого строительства, при этом Участник не вправе отказаться от досрочной приемки Объекта. Порядок передачи Объекта регламентирован разделом 5 настоящего Договора.

3.4. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и проект соглашения об изменении Договора, в порядке, предусмотренном п. 11.3. настоящего Договора.

### 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена приобретаемого Объекта определена, как сумма денежных средств на возмещение затрат на его строительство (создание) и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена настоящего Договора согласована Сторонами, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, которая в случае своевременной оплаты, согласно условиям настоящего Договора, изменению не подлежит.

Оплата цены Договора до его государственной регистрации не допускается. При нарушении Участником указанного условия, Участник несет персональную ответственность за все негативные последствия (включая уплату штрафа в размере 500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей) наступившие для Застройщика по вине Участника (внесение денежных средств до государственной регистрации настоящего Договора).

4.2. Участник обязуется уплатить цену, предусмотренную в п. 4.1. настоящего Договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней после его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области с использованием специального эскроу счета, открываемого в уполномоченном банке – ПАО Сбербанк по Договору счета эскроу, заключаемому между Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенифициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, 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», а также подписать индивидуальные условия Договора счета эскроу не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4.3. В случае предоставляемой Застройщиком рассрочки по оплате цены настоящего Договора указанной в п. 4.1, срок уплаты цены Договора или ее части определяется в соответствии с графиком платежей (Приложение № 2) который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Оплата цены Договора Участником осуществляется путем размещения денежных средств в размере согласно п. 4.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном графиком платежей (Приложение № 2) на счетах 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».

4.4. Обязательства Участника по оплате цены настоящего Договора указанной в п. 4.1. считаются исполненными с момента внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, согласно Соглашению № 1 от 15 апреля 2020 года, заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

- Размер Депонируемой суммы составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

- Депонентом по настоящему Договору является – Ф.И.О.

- Реквизиты счёта эскроу № \_\_\_\_\_ в Байкальском Банке Публичного акционерного общества «Сбербанк России», к/с 30101810900000000607, БИК 042520607, местонахождение: г. Москва, адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, телефон +7 (3952) 26-30-27.

- Срок внесения денежных средств, в случае предоставления Застройщиком рассрочки – согласно графика платежей (Приложение № 2).

- Эскроу агент – ПАО Сбербанк, адрес электронной почты: escrow\_sberbank@sberbank.ru

- 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.

Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

4.5. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты цены Договора Участник в соответствии с законодательством РФ уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.6. Стороны согласовали, что после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и проведения технического учета жилого помещения в составе многоквартирного жилого дома, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением технического паспорта на жилое помещение (квартиру) и (или) многоквартирный жилой дом, общестроительная площадь, внесенная в технический паспорт, может не совпадать с площадью, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, в пределах одного кв.м., что не влечет изменения цены, обусловленной настоящим Договором.

4.7. В случае, если общая площадь квартиры уменьшится по отношению к проектной более чем на один кв.м., то Застройщик производит возврат Участнику излишне внесенных денежных средств за недостающую площадь квартиры сверх одного кв.м., исходя из цены настоящего Договора (на день его государственной регистрации).

4.8. В случае, если общая площадь квартиры увеличивается по отношению к проектной более чем на один кв.м., то Участник производит Застройщику доплату денежных средств за превышенную площадь квартиры сверх одного кв.м., исходя из цены настоящего договора (на день его государственной регистрации).

## 5. Порядок передачи Объекта

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта после получения Застройщиком в установленном Законом порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. Не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта, Застройщик направляет Участнику уведомление о готовности Объекта долевого строительства, в котором содержится предупреждение Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях его бездействия. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с п. 11.3, 11.4. настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку.

5.3. Участник обязан принять Объект долевого строительства по передаточному акту либо иному документу о передаче в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта и его готовности к передаче, либо в срок, указанный в Уведомлении, который не может быть менее 7 (семи) рабочих дней.

5.4. При отказе Участника (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или уклонении Участника от принятия Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости начала принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления уведомления Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом обязанности по оплате коммунальных платежей, риск случайной гибели или повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или, как невостребованное, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу. При этом под отказом Участника от получения уведомления, Стороны договорились в том числе, понимать неявку Участника за получением корреспонденции в отделении связи.

5.5. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полного исполнения обязательств по оплате цены настоящего Договора. Застройщик вправе удерживать Объект и не передавать его Участнику по акту передачи или иному документу о передаче до полной оплаты цены настоящего Договора, при этом Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта,

\_\_\_\_\_ «Застройщик»

\_\_\_\_\_ «Участник»

указанные в пункте 3.2. настоящего Договора. Если оплата последней части цены Договора произведена Участником после истечения установленного срока передачи Объекта, Застройщик будет обязан передать Участнику Объект в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней с момента оплаты Участником последней части цены настоящего Договора.

5.6. Все выявленные дефекты и недостатки, некачественно выполненные работы определяются Сторонами в соответствии с требованиями утвержденной проектно-сметной документации при подписании передаточного акта или иного документа о передаче. В случае, если Участник не заявил о видимых недостатках в момент подписания акта передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, он теряет право на предъявление Застройщику претензий по их устранению. Исправление таких недостатков осуществляется за счет Участника.

5.7. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере (1/300) одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.9. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Участник обязуется нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Объекта, а также общего имущества в многоквартирном доме независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект. С этого же момента Участник обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту коммунальные и эксплуатационные услуги (в соответствии с их фактическим потреблением).

5.10. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче, в том числе одностороннего акта о передаче Объекта, составленного в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора.

## 6. Гарантии

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, на составные части и элементы – в пределах гарантийного срока, установленного заводами-изготовителями на составные части и элементы Объекта долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам Объекта, составляет 3 (три) года.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, 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. Указанная инструкция опубликована на сайте Застройщика и выдается Участнику при подписании акта передачи или иного документа о передаче Объекта.

6.4. Участник имеет право 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.

## **7. Порядок и условия выполнения внутриотделочных и специальных работ**

7.1. В период с момента фактического завершения строительства Объекта до получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Участник не может быть допущен Застройщиком на Объект для выполнения внутриотделочных и специальных работ.

7.2. Участник, до момента оформления права собственности на Объект, обязуется не производить на Объекте работы (перепланировка, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции. Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения Объекта через данные клапаны. Не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

7.3. Участник обязан согласовать с полномочными органами возможную перепланировку Объекта, изменение монтажей сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на Объект.

7.4. Участник обязуется не производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих и ненесущих стен и внутренних перегородок, не производить на Объекте работы (перенос, добавление или изменение секций) влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления.

7.5. Участник обязуется не проводить в многоквартирном доме и в Объекте любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания) без письменного согласия Застройщика либо Управляющей компании и без получения согласования органов местного самоуправления.

7.6. В случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на Объекте (перепланировка, отделка) Участник обязан возместить ущерб за свой счет.

## **8. Изменение и прекращение Договора**

8.1. Договор может быть изменен или прекращен по соглашению Сторон, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, согласно графику платежей (Приложение № 2), систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по уплате цены Договора Застройщик имеет право произвести перерасчет цены Договора в соответствии с изменением, установленной Застройщиком цены строительства одного квадратного метра жилого помещения в указанном многоквартирном доме. Результаты перерасчета оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Подписанный Застройщиком проект дополнительного соглашения направляется Участнику в порядке, предусмотренном пунктами 11.3, 11.4 настоящего Договора.

В случае, если в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления проекта Участнику подписанное Участником дополнительное соглашение не поступит в адрес Застройщика, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Участника.

8.5. Уступка Участником прав требований допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания сторонами акта передачи Объекта или иного документа о его передаче.

8.6. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям Застройщик уведомляет Банк в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней.

8.7. В случае смерти Участника его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть подготовлено в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства. Правопреемник возмещает Застройщику все дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

### **9. Ответственность сторон. Разрешение споров**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и действующим законодательством РФ.

9.2. Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств в случае нарушения Участником сроков расчетов, сроков принятия Объекта, определяемых в соответствии с настоящим Договором.

9.3. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются сторонами путем переговоров. Если в результате переговоров не достигнуто соглашение по спорным вопросам, спор рассматривается судом в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **10. Форс-мажор**

10.1. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, в том числе стихийных бедствий, эпидемий, наводнений, землетрясений, пожаров, забастовок, военных действий любого характера, запретительных мер, принимаемых государственными органами, изменений законодательства РФ, неблагоприятных погодных условий, и иных событий, не подлежащих контролю Сторон, исполнение обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Участники вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв всевозможные меры по проведению взаимных расчетов.

10.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей принятые на себя обязательства.

### **11. Прочие условия**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Участник самостоятельно оплачивает расходы, связанные с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, самостоятельно отслеживает информацию о вносимых изменениях в проектную декларацию, опубликованную на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

11.3. Все уведомления, сообщения, требования и иные документы, связанные с настоящим Договором, подлежат направлению по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, заказными почтовыми отправлениями с описью вложения и уведомлением о вручении, или могут быть вручены под роспись Стороне либо уполномоченному представителю Стороны.

Уведомление, сообщение, требование, иная почтовая корреспонденция, направленная по указанным адресам, будет считаться полученной адресатом даже в случае, если почтовая организация не смогла вручить заказную почтовую корреспонденцию адресату вследствие его отсутствия по указанному в настоящем Договоре адресу (либо по адресу, указанному в письменном сообщении о его изменении).

Дополнительно уведомление Участников долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте <http://domstroy38.ru/>, электронной почте, смс сообщениями.

11.4. В связи с соблюдением требований действующего законодательства РФ (включая требования Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), Участник дает согласие на обработку персональных данных, включая: фамилию, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дату рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иную информацию, имеющую отношение к личности Участника. Настоящим, Участник подтверждает право Застройщика на обработку Персональных данных на

основании действующего законодательства РФ.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

11.6. Договор составлен и подписан в трех экземплярах: один для Застройщика, один для Участника и один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.7. Приложения: план размещения жилого помещения (Приложение № 1), график платежей (Приложение № 2).

## 12. Реквизиты и подписи сторон

12.1. **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛенинГрад»**, 664047, Иркутская область, город Иркутск, улица Трудовая, дом 60, офис 214, тел. 8 (3952) 554-104, ИНН/КПП 3811450486/381101001, ОГРН 1173850039604, р/с 40702810618350000228 в Байкальском банке ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810900000000607, БИК 042520607.

**Генеральный директор ООО «СЗ «ЛенинГрад»**

\_\_\_\_\_ **Д. В. Ващук**

м. п.

12.2. **Участник: Ф.И.О.**, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_ \_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_, код подразделения \_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, м. т. \_-\_-\_-\_-\_-.

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Приложение № 1**  
к Договору № 1-\_\_\_/Т1/2020  
участия в долевом строительстве  
жилого дома от \_\_.\_\_.2020 года

## ПЛАН-СХЕМА

Жилого помещения (квартиры) № \_\_ расположенного на \_\_ этаже,  
многоквартирного дома с количеством этажей - 15 (включая подземный и  
технический); жилой дом № 1, секция № 1, расположенного по адресу: Иркутская  
область, г. Иркутск, Ленинский район, ул. Томсона.

Общая площадь квартиры (с учетом балкона) – \_\_, \_\_ кв. м.;

Общая площадь квартиры (без учета балкона) – \_\_, \_\_ кв. м.;

Жилая площадь квартиры – \_\_, \_\_ кв. м.;

Площадь кухни – \_\_, \_\_ кв. м.;

Коридор – \_\_, \_\_ кв. м.;

Сан. узел – \_\_, \_\_ кв.м.;

Балкон – \_\_, \_\_ кв. м.;

Количество жилых комнат – \_\_

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /Д. В. Ващук/

\_\_\_\_\_ «Застройщик»

**Участник:**

\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./

\_\_\_\_\_ «Участник»

**Приложение № 2**  
к Договору № 1-\_\_\_/Т1/2020  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

№	Сумма взноса (руб., коп.)	Дата оплаты Не позднее (число, месяц, год)
1		
2		

**«Застройщик»**  
**ООО СЗ «ЛенинГрад»**  
Генеральный директор **Д. В. Ващук**

**«Участник»**  
**Физическое лицо**  
**Ф. И. О.**

\_\_\_\_\_  
м. п.