

**ДОГОВОР № 711--
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Иркутск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТАНАР», ИНН 3812002127, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Усачева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации: ФИО, __.__.____ года рождения, паспорт: ____ _____, выдан: _____ от __.__.____ г., код подразделения: ____-____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «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 (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок, с кадастровым номером **38:36:000029:20300**, общей площадью 3560 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Гончарова, дом 8, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Постановления Администрации г. Иркутска, № 031-06-166/0 от 25.03.2020 г. (запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 38:36:000029:20300-38/126/2020-3, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.05.2020 г.). Земельный участок входит в приаэродромную территорию.

1.2. Многоквартирный дом – «Многоквартирный жилой дом 7-11 в микрорайоне Радужный в г. Иркутске» согласно проекту, количество этажей 6-17, общая площадь здания 11101,52 кв.м. Общая площадь многоквартирного дома может быть уточнена после окончания строительства, на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и составления технического паспорта. Материал наружных стен многоквартирного дома - монолитный железобетон, кладка из пескобетонных блоков с утеплением минераловатными плитами и навесной фасадной системой; поэтажные перекрытия выполнены из монолитного железобетона, класс энергосбережения - В, сейсмостойкость – 8.

Адрес расположения Многоквартирного дома город Иркутск, улица Гончарова, дом 8.

1.3. Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира общей площадью __ кв. м, состоящая из:

- _____ комнаты (площадь __ кв. м);
- кухни (площадь __ кв. м);
- санузла (площадь __ кв. м);
- коридора (площадь __ кв. м);
- балкона (площадь __ кв. м),

расположенная в многоквартирном доме, на __ (__) этаже, на площадке _____ вход слева, со строительным номером __ (__) согласно плану (Приложение N 1) к настоящему Договору, создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 5.1.8. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии, террасы).

Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

Номер Объекта долевого строительства, его характеристики, в том числе общая площадь, площадь частей Объекта долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства

многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

1.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Объекта долевого строительства.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной **9 декабря 2020 года в сети Интернет по адресу:** <https://наш.дом.рф>. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.6. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.7. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство № 38-гу38303000-39-2020 от 16 ноября 2020 года, выданного отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.4. Планируемый срок окончания строительства Многоквартирного дома в объеме достаточном для ввода в эксплуатацию – III квартал 2022 г.

2.5. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Многоквартирного дома и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

2.6. В случае, если строительство Объекта долевого строительства 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 случае, если в течение 30 дней с момента направления проекта Участнику подписанное Участником соглашение не поступит в адрес Застройщика, Застройщик вправе в одностороннем порядке продлить срок строительства Многоквартирного дома и срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не более чем на один квартал, о чем обязан письменно уведомить Участника. В этом случае продление сроков на один квартал не является просрочкой строительства Многоквартирного дома и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.7. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого

строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 статьи 13 Закона 214-ФЗ. Правила настоящего пункта не применяются при привлечении застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей **00 копеек**.

3.2. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет собственных средств сумму в размере _____ – в срок до _____.

При этом дата последнего платежа по настоящему договору не может быть позднее 1-го рабочего дня начала квартала планового ввода Объекта в эксплуатацию, установленного п. 2.4. настоящего договора.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены настоящего Договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, согласно заключенному Соглашению № 1684 от 15.12.2020 г. между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

Срок внесения денежных средств – согласно графика платежей, указанного в п.3.2. настоящего договора.

Эскроу агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк). Заемщик обязуется не вносить в проектную декларацию, указанную в п. 1.5. договора, изменения, касающиеся уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу.

Место нахождения и адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д.19, в лице Иркутского отделения № 8586/0136, адрес 664003, г. Иркутск, ул. Дзержинского, д. 1. Адрес электронной почты: aakornera@sberbank.ru. Номер телефона: 89086562166.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств - «31» марта 2023 года.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 3 (трех) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы - _____.

В случае оплаты стоимости Объекта долевого строительства в установленные договором сроки, стоимость Объекта долевого строительства является окончательной и не может быть изменена за исключением случаев, предусмотренных договором.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных п. 3.2. настоящего договора, оставшаяся (неоплаченная) стоимость Объекта долевого строительства может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, с учетом инфляции.

3.4. Стороны согласовали, что после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения технического учета Многоквартирного дома, в том числе технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением технического паспорта на Объект долевого строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства может не совпадать с площадью, указанной в п. 1.3. Договора.

Указанная в пункте 3.1. Цена Договора не определялась исходя из произведения стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на указанную в п.1.3 Договора площадь Объекта долевого строительства, а является стоимостью одного целого Объекта долевого строительства. В связи с этим в случае изменения площади Объекта долевого строительства (в ту или иную сторону) перерасчет Цены Договора не происходит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.5. Договора.

3.5. В случае существенного отклонения фактической площади Объекта долевого строительства, определенной по результатам технической инвентаризации, от общей площади, предусмотренной в п. 1.3. (более чем на 5%), стоимость Объекта долевого строительства может быть изменена по письменному соглашению сторон.

При этом стоимость Объекта долевого строительства уменьшается (при уменьшении фактической площади) либо увеличивается (при превышении фактической площади) пропорционально расчетной цене одного квадратного метра. Расчетная цена одного квадратного метра определяется как частное

стоимости Объекта долевого строительства и общестроительной (проектной) площади Объекта долевого строительства, предусмотренных настоящим договором. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Объекта долевого строительства.

В случае если предусмотренное настоящим пунктом письменное соглашение не составлено в течение 30 дней с момента получения сведений о технической инвентаризации (кадастровый паспорт на квартиру), стоимость Объекта изменению не подлежит.

3.6. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.7. Расходы Участника, связанные с перечислением денежных средств на счет Застройщика, оформлением и государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, технической инвентаризацией, кадастровым учетом, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства осуществляются за счет Участника и в цену настоящего Договора не включены.

3.8. В случае перечисления/внесения Участником денежных средств, предусмотренных п.3.1. настоящего договора, в нарушении п.3.2. настоящего договора, а именно, перечисление/внесение денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, Участник обязуется возместить Застройщику его расходы, понесенные в связи с наложением на Застройщика штрафных санкций за нарушение пункта 3 статьи 5 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» в течение 10 (десяти) календарных дней с момента сообщения Застройщиком о наложении на него штрафа. Сообщение может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Участника от добровольного возмещения расходов в связи с наложением штрафа, Застройщик взыскивает их в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Участника.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

«При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу».

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, оборудование, обслуживающее более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

4.2. Нежилые помещения не входят в общее имущество многоквартирного дома.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства после осуществления оплаты цены объекта долевого строительства в полном объеме, вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством РФ только с письменного согласия застройщика. В этом случае участник долевого строительства обязан уведомить застройщика не менее чем за семь рабочих дней до планируемой даты подписания договора об уступки прав требования по договору, для чего направляют застройщику соответствующий проект договора уступки прав требования. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после государственной регистрации настоящего договора, но до подписания сторонами передаточного акта. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации.

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

5.1.4. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленное свидетельство саморегулируемой организации, в том случае если наличие такого свидетельства обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. Застройщик обязуется в соответствии с проектом выполнить на Объекте долевого строительства следующие виды работ:

Электроснабжение:

- Ввод питающего кабеля до квартирного щитка (без поквартирной разводки);
- Щиток квартирный комплектно (группа выключателей автоматических и с дифзащитой);
- Электрический счетчик;

Отопление, вентиляция:

- Двухтрубная система отопления с напольной разводкой трубопроводов;
- Приборы отопления, согласно расчету тепловой нагрузки;
- Квартирный теплосчетчик;
- Приточный вентиляционный клапан;

Водоснабжение, канализация:

- Стояки холодного водоснабжения из стальных оцинкованных труб (без поквартирной разводки);
- Стояки горячего водоснабжения из стальных оцинкованных труб (без поквартирной разводки);
- Стояки канализации из полипропиленовых труб (без поквартирной разводки);
- Счетчики горячей и холодной воды с отсечными кранами;

Внутренняя отделка квартиры:

- Монолитные стены – без отделки;
- Стены и перегородки из пескобетонных блоков – штукатурка цементно-песчаным раствором;

- Монолитное железобетонного перекрытие без отделки, без выравнивания и устройства пола;

- Гидроизоляция санузла.

Отделка окон – пластиковые откосы и подоконники;

Остекление оконных проемов: окна из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами;

Остекление балкона: балконные витражи - алюминиевые с одинарным остеклением с раздвижными створками.

Установка входной металлической двери (без установки внутриквартирных дверей);

Внутренние нащельники на балконе, концевые сантехнические приборы и оборудование (полотенцесушитель, фаянсы и смесители), кухонная электрическая плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

5.1.9. Застройщик, в течение шести месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи.

5.1.10. В случае ненадлежащего выполнения Застройщиком работ, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, выявленных при приемке – передаче Объекта, Застройщик обязуется исправить такие недостатки за свой счет в сроки, согласованные Сторонами в акте приема-передачи либо в специально составленном документе (дополнительном соглашении и т.п.).

5.1.11. Застройщик после завершения строительства обязуется единожды предоставить в УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области разрешение на ввод в эксплуатацию и иные документы, касающиеся Многоквартирного дома, необходимые для регистрации Объекта долевого строительства.

5.1.12. Застройщик обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется своевременно осуществить оплату цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в установленные настоящим Договором порядке и сроки.

5.2.3. Участник обязуется до государственной регистрации право собственности на Объект долевого строительства не вносить изменения в функциональное назначение Объекта и входящих в него помещений, не осуществлять самостоятельно и (или) с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). Под переустройством согласно настоящему пункту договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (в том числе превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток).

В случае изменения проекта Объекта долевого строительства по своей инициативе самостоятельно согласовать с проектной организацией и соответствующими контрольными органами соответствующие разделы проекта, в которые вносятся корректировки до начала осуществления работ.

5.2.4. Участник обязуется осуществлять пользование Объектом долевого строительства и общим имуществом в многоквартирном доме, а также производить отделочные и иные строительные работ на условиях, оговоренных в дополнительном соглашении к настоящему договору.

5.2.5. Участник обязан в течение 2 (двух) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

5.2.6. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения (с обязательным согласованием с Застройщиком точного времени осмотра и приемки).

6.2. Приемка Объекта долевого строительства оформляется сторонами путем подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства отступлений от условий договора, ухудшающих результат работы, несоответствие работ техническим и другим требованиям или иных недостатков в работе, Участник долевого строительства обязан немедленно заявить об этом Застройщику и отразить свои замечания в акте приема-передачи либо в специально составленном документе. Застройщик обязуется исправить такие недостатки за свой счет в сроки, согласованные Сторонами в акте приема-передачи либо в специально составленном документе.

Наличие недостатков (замечаний) не освобождает Участника от подписания акта приема-передачи.

6.4. При отказе от подписания акта приема-передачи Участником долевого участия об этом делается отметка в акте. Основания для отказа излагаются Участником долевого строительства или Застройщиком.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от приемки, в обозначенный в п. 6.1. договора срок, при отказе от приемки без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени).

6.6. Датой принятия работ считается дата подписания акта приема-передачи Участником долевого строительства и Застройщиком, либо Застройщиком в случае необоснованного отказа Участника долевого строительства от приемки работ и (или) не прибытия его на объект для его осмотра и приемки в установленный настоящим договором срок.

6.7. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта, предусмотренного п. 6.5. настоящего договора.

6.8. С момента подписания акта приема-передачи, и/или составления одностороннего акта Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Объекта долевого строительства.

6.9. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик гарантирует, что качество Объекта долевого строительства соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, условиям настоящего договора.

7.2. Стороны установили, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических регламентов, иным обязательствам, а также договору.

7.3. Гарантийный срок для конструктивных элементов многоквартирного дома и Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента ввода дома в эксплуатацию.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, составляет три года.

7.5. Гарантийный срок на внутреннюю отделку, входную дверь, остекление оконных проемов, балконов составляет 6 месяцев. Гарантийный срок на иное оборудование, не являющееся технологическим и инженерным, иные материалы и комплектующие, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.6. Указанные в настоящем разделе гарантийные сроки исчисляются со дня ввода дома в эксплуатацию.

7.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, что обнаруженные недостатки являются скрытыми, т.е. их невозможно было установить при приемке-передаче Объекта Участнику, и выявлены в течение гарантийного срока.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, либо в следствии нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (отделки), включая переустройство и/или перепланировку, в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., проведенных Участником долевого строительства и (или) привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору 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 РФ» и действующим законодательством РФ.

8.2. Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств и освобождается от финансовых санкций и выплаты неустойки, в случае нарушения Участником сроков расчетов, сроков принятия Объекта долевого строительства.

8.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.4. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ, с обязательным письменным уведомлением Застройщика за 30 дней.

8.5. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ, с обязательным письменным уведомлением Застройщика за 30 дней.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ, с обязательным письменным уведомлением Участника за 30 дней. В этом случае Застройщик возвращает уплаченную Участником сумму, без индексаций, в течение десяти дней после реализации Объекта долевого строительства, предусмотренного договором.

8.7. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения п. 3.2. Договора, средства внесенные Участником в уплату цены Договора, возвращаются Участнику только после приобретения Объекта долевого строительства другим лицом.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, аварии, забастовки, массовые беспорядки, военные действия любого характера, блокады, запрещения, постановления, распоряжения, решения компетентных органов и изменения действующего законодательства прямо или косвенно запрещающие, ограничивающие либо препятствующие осуществлению Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в десятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания сторонами. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

10.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона «О персональных данных» № 152 от 27 июля 2006 года). Способом обработки персональных данных является смешанная обработка персональных данных.

10.6. Заключением настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет свое согласие на межевание Земельного участка; изменение его границ путем его раздела на земельные участки меньшего размера; на строительство на Земельном участке в соответствии с градостроительным законодательством других объектов недвижимости; на залог имущественных прав (требований) на Объект долевого строительства, а также всех объектов недвижимого имущества, расположенных и строящихся на Земельном участке (либо вновь образованных земельных участках), в том числе имущества, указанного в частях 1-3 статьи 13 Закона о долевом участии, в залог и в последующий залог.

10.7. Все уведомления, сообщения, требования и иные документы, связанные с настоящим договором, подлежат направлению по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем договоре, заказными почтовыми отправлениями, или могут быть вручены под роспись Стороне или уполномоченному представителю Стороны, или с письменного согласия Участника долевого строительства

направляются ему посредством смс-сообщения, и /или сообщения на электронную почту. Уведомление участников долевого строительства может производиться путем размещения информации на сайте <http://www.tanar-irkutsk.ru>.

10.7.1. В случае передачи Стороной сообщений, уведомлений, писем, претензий и иных документов другой Стороне (Представителю Стороны) лично в руки, документы считаются полученными в дату, проставленную в документах как дата получения.

Сообщения, направленные Участнику в виде смс-сообщения или на электронную почту считаются полученными Участником долевого строительства в день их направления.

В случае направления документов по почте, при отсутствии уведомления о вручении заказного письма адресату, почтовая корреспонденция считается полученной другой Стороной по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее направления, в том числе, и в случае, если почтовая организация не смогла вручить заказную почтовую корреспонденцию адресату вследствие его отсутствия по указанному в Договоре адресу, либо отказа от получения почтовой корреспонденции, либо вследствие неполучения почтовой корреспонденции адресатом в течение срока хранения заказной почтовой корреспонденции в почтовом отделении.

10.7.2. В случае изменения указанных в договоре адресов Стороны обязаны письменно уведомить другую сторону о таком изменении в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения адреса.

10.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

10.9. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Рассмотрению подлежат претензии только в письменном виде, поступившие по почте в адрес Застройщика, указанный в настоящем договоре, либо через отдел делопроизводства. Претензии рассматриваются в течении 30 дней с момента поступления. При не достижении согласия, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10.10. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реквизиты сторон:

Застройщик: ООО «СЗ ТАНАР», ИНН 3812002127; КПП 381201001; р/с 40702810018350108186; Байкальский Банк ПАО Сбербанк г. Иркутск; БИК 042520607; к/с 30101810900000000607 (**НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕН ДЛЯ РАСЧЕТОВ ПО СЧЕТАМ ЭСКРОУ**). Адрес: Россия, 664017, г. Иркутск, мкр. Радужный, дом № 34Б, факс 525-422, тел. 525-614, 525-424.

Участник долевого строительства: ФИО, __. __. __ года рождения, паспорт: __ __ __ __, выдан: __ __ __ __ от __. __. __ г., код подразделения: __ - __.

Адрес регистрации: _____

Адрес проживания: _____

Электронная почта _____

РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ НА ЭСКРОУ СЧЕТ

р/с _____, ПАО Сбербанк, БИК 042520607, кор.счет 30101810900000000607

Генеральный директор ООО «СЗ ТАНАР»

Участник долевого строительства:

_____/ Усачев С.А.

_____/

Я, _____, согласен на то, что все уведомления, сообщения, требования и иные документы, связанные с настоящим договором, Застройщик направляет мне посредством смс-сообщения на телефон 8 (_____) _____, и /или сообщения на электронную почту по адресу _____