

ДОГОВОР № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г.Иркутск

« ____ » _____ 2020 г.

_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице руководителя департамента по работе с недвижимостью Косилова Александра Александровича, действующего на основании доверенности от 19 марта 2020 года, удостоверенной Ашлаповой О.В., нотариусом Иркутского нотариального округа за реестр.№38/1-н/38-2020-5-692, с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является участие Застройщика и Дольщика в строительстве объекта долевого строительства (далее - «объект»), входящего в состав МКД № 4 (далее – многоквартирный дом), ЖК BOTANICA, расположенного на земельном участке по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Марковское городское поселение, р.п. Маркова, квартал Ботаника, кадастровый номер земельного участка 38:06:010927:233, площадь земельного участка – 5752 кв.м. Характеристики «объекта» изложены в приложении №1 к настоящему договору, план «объекта» – приложение №4 к настоящему договору.

1.2. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «объект» Дольщику, а Дольщик в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную пп. 2.2.1. договора цену и принять «объект».

Срок передачи Застройщиком «объекта» Дольщику – не позднее 29 июня 2022 г.

В случае ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в зимнее время допускается перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и (или) спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период, следующий за моментом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом выполнение указанных работ должно быть осуществлено Застройщиком в разумные сроки.

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

Наружные сети водопровода и канализации, наружные тепловые сети, наружные электрические сети и трансформаторные подстанции не входят в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и предназначаются для обслуживания, в том числе, иных объектов недвижимости.

1.4. По окончании строительства многоквартирного дома его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры – по экспликации к поэтажному плану.

1.5. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – <http://наш.дом.рф/>.

Дольщик ознакомлен с проектной декларацией (включая внесенные изменения), уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее по тексту – орган регистрации прав) и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. Право собственности на «объект» возникает в установленном законом порядке после регистрации права собственности в органе регистрации прав при условии выполнения «Дольщиком» всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить «объект».

2.1.2. Застройщик обязуется передать «объект» Дольщику в установленный п 1.2. настоящего Договора срок. Передача «объекта» осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Передача «объекта» Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

2.1.3. Застройщик обязуется передать Дольщику «объект», качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.1.4. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства «объекта».

2.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи «объекта» сообщить Дольщику о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности «объекта» к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия «объекта» и о последствиях его бездействия, указав дату, в течение 7 рабочих дней, после которой Дольщик обязан приступить к принятию «объекта».

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается ему лично под расписку. При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Об участии в долевом строительстве)) или уклонении Дольщика от принятия «объекта» в течение 7 рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости принятия «объекта», Застройщик по истечении двух месяцев со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта». При этом риск случайной гибели или повреждения «объекта» признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, предусмотренного настоящим пунктом договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или, как невостребованное, либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

2.1.6. 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 Дольщику уведомление с предложением об изменении настоящего договора.

2.1.7. Ознакомить Дольщика по его требованию с разрешением на строительство, проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения, и иной документацией (информацией), обязанность предоставления которой предусмотрена действующим законодательством РФ.

Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию без письменного уведомления участника долевого строительства.

Сроки завершения строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, что не влечет наступления ответственности Застройщика. При этом не допускается изменение срока передачи «объекта», предусмотренного п. 1.2. настоящего Договора. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Оплатить цену договора, определяемую исходя из договорной стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади «объекта», устанавливаемой в соответствии с приложением №2 к настоящему договору. Цена 1 кв.м общей приведенной площади «объекта» на момент заключения настоящего договора составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

Общая приведенная площадь «объекта» состоит из суммы общей площади «объекта» (жилого помещения) и площади лоджии, веранды, балкона террасы с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0.

Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади «объекта» и общей приведенной площади «объекта». Исходя из проектной общей приведенной площади «объекта» цена договора на момент его подписания составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

Цена договора может изменяться в случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 5.4., 5.5, 5.8 настоящего договора.

По основаниям, не предусмотренным настоящим договором, изменение цены договора не допускается.

2.2.2. Цена договора оплачивается Дольщиком в соответствии с графиком платежей (приложение 2 к настоящему договору) до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

в следующем порядке:

произвести уплату суммы договора в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), что соответствует взносу за _____ кв.м., в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве «объекта».

Дольщик имеет право на изменение графика платежей, приведенного в приложении №2 к настоящему договору, по предварительному письменному согласованию с Застройщиком. Изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

Обязанность Дольщика по оплате цены договора согласно п. 2.2.1 настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.2.3. Согласовывать с полномочными органами перепланировку «объекта», изменение монтажей сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на «объект».

До момента государственной регистрации права собственности на «объект» и получения соответствующих согласований уполномоченных органов не производить в отношении «объекта» работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных перегородок, пробивка ниш, пробивка проемов и т.д.), а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

Дольщик ознакомлен с тем, что многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение архитектурного облика многоквартирного дома является нарушением прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

2.2.4. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на «объекте» (перепланировка, отделка) силами Дольщика.

2.2.5. Не производить на «объекте» работы (перепланировка, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции; обеспечить приток воздуха в соответствии с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства. Не перекрывать выход воздуха из помещений «объекта» через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

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 клапана.

2.2.6. Приступить к принятию «объекта» в течение семи рабочих дней со дня, указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома для необходимости принятия готового «объекта», направленного в порядке, предусмотренном п. 2.1.5 настоящего договора.

В случае неисполнения обязанности, предусмотренной в абзаце первом настоящего пункта договора (приступить к принятию «объекта»), в установленный договором семидневный срок, вне зависимости от подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче «объекта», Дольщик обязуется вносить плату за приобретаемое по настоящему договору жилое помещение и коммунальные услуги управляющей многоквартирным домом организации, начиная с первого дня по истечении вышеуказанного семидневного срока для начала принятия «объекта».

2.2.7. 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 помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче.

2.2.8. Предоставить в орган регистрации прав настоящий договор в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его сторонами для государственной регистрации.

В цену настоящего договора не включены расходы участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности на «объект».

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Застройщик предоставляет в Банк на адрес escrow_sberbank@sberbank.ru. скан-копию оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и Байкальским Банком ПАО Сбербанк.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: _____

Бенефициар: _____

Депонируемая сумма: _____ руб. (_____ рублей 00 копеек)

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве «объекта».

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 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» этой информации.

3.2. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Дольщик не имеет права требовать предоставления «объекта» до полного исполнения сторонами настоящего договора принятых на себя обязательств.

4.2. Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается отклонение фактической общей приведенной площади «объекта» от общей приведенной площади, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему (проектной

площади), не более чем на 1 (Один) квадратный метр как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, что не влечет изменения цены договора (допустимая погрешность).

В случае, если отклонение общей приведенной площади «объекта» от проектной общей приведенной площади «объекта» составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону увеличения – Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в порядке, предусмотренном п. 5.4. настоящего договора.

В случае если отклонение общей приведенной площади «объекта» от проектной общей приведенной площади «объекта» составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону уменьшения – Застройщик обязуется вернуть денежные средства Дольщику за разницу площадей в порядке, предусмотренном п. 5.5. настоящего договора.

4.3. Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества «объекта» и общего имущества многоквартирного дома, а также все расходы по содержанию данного имущества с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче «объекта» независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на «объект».

4.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче «объекта» по настоящему договору в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В этом случае Дольщик не вправе уклоняться от досрочной приемки «объекта». Дополнительное согласие участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

В случае досрочного исполнения обязательств по передаче «объекта», Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика согласно п. 2.1.5. настоящего Договора, указав дату, в течение 7 рабочих дней после которой Дольщик обязан приступить к принятию «объекта».

Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 7 рабочих дней с даты получения данного уведомления провести окончательный расчет по договору в порядке, предусмотренном пп. пп. 2.2.1.-2.2.2. настоящего договора (при наличии задолженности), и приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с даты, указанной в поступившем сообщении.

При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Об участии в долевом строительстве)) или уклонении Дольщика от принятия «объекта» в течение 7 рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости принятия «объекта», Застройщик по истечении двух месяцев со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта» согласно пп. 2.1.5. настоящего Договора.

4.5. Дольщик имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «объекта».

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства (Дольщика) в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо в обязательном порядке необходимо письменное согласие Застройщика. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе регистрации прав. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения, на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по договору участия в долевом

строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

4.6. В случае нарушения Дольщиком п. 4.5. настоящего Договора Дольщик и лицо, являющееся цессионарием по заключенному договору уступки (новый Дольщик), солидарно уплачивают Застройщику штраф в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей.

4.7. В случае оплаты части цены договора за счет кредитных средств Банка права требования, принадлежащие Дольщику, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у этого Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации такого договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

До момента прекращения обязательств исполнением по Кредитному договору Дольщик обязуется не производить уступку/отчуждение/дарение/прекращение прав требования (полностью или частично) по настоящему договору, не изменять и не расторгать настоящий договор, не производить последующий залог прав по настоящему договору и последующий залог объекта долевого строительства без предварительного письменного согласия Банка, предоставившего кредитные средства на оплату цены договора.

По окончании строительства Дольщик обязуется представить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации ипотеки на объект долевого строительства в силу закона.

4.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение проектной площади «объекта». О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство многоквартирного дома, Застройщик информирует Дольщика путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Дольщику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации многоквартирного дома и не являются нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в многоквартирном доме и (или) изменения в «объекте», при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений, лоджий, балконов и других помещений «объекта» (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена 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»).

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства многоквартирного дома, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в «объекте»/многоквартирном доме коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь «объекта» (его частей) может также измениться.

4.9. С согласия Дольщика и по соглашению сторон Застройщик самостоятельно подготавливает пакет документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика на обусловленный настоящим договором «объект» в органе регистрации прав.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику «объекта» Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа

о передаче «объекта» Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

В случае установления действующим законодательством РФ неустойки в меньшем размере, уплате подлежит неустойка, предусмотренная действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа (оплаты цены Договора), Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в установленном Законом порядке.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в установленном Законом порядке.

В случае установления действующим законодательством РФ неустойки в меньшем размере, уплате подлежит неустойка, предусмотренная действующим законодательством РФ.

5.3. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.

Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно на основании соответствующего письменного требования второй стороны Договора.

5.4. В случае, если фактическая общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) превышает проектную, а само превышение общей приведенной площади вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Дольщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра общей приведенной площади, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

5.5. В случае, если фактическая общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) меньше проектной, а само уменьшение общей приведенной площади «объекта» вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Застройщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан возратить Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра общей приведенной площади, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

5.6. В случае смерти Дольщика-физического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства.

В случае реорганизации или ликвидации Дольщика-юридического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте правопреемства с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты правопреемства.

Наследник/правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из сторон договора не могла предвидеть на момент заключения настоящего договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются события чрезвычайного характера, возникшие после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами, в том числе стихийные бедствия, война или военные действия.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить об этом другую сторону.

5.8. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в Приложении №2, как и стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади «объекта» являются фиксированными и изменению не подлежат (кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором) при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, а также стоимость одного квадратного метра общей площади неоплаченной Доли «объекта» могут быть изменены в случае нарушения графика оплаты (Приложение №2) более чем на 3 рабочих дня.

В случае нарушения графика оплаты (Приложение №2) более чем на 3 рабочих дня стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит увеличению на изменяющуюся величину, согласно распоряжения Застройщика, действующего на момент образования задолженности.

В случае повторного нарушения графика платежей более чем на 3 рабочих дня Дольщик будет оплачивать оставшиеся квадратные метры, стоимость каждого из которых снова увеличится на изменяющуюся величину в установленном размере согласно распоряжения, действующего на момент образования задолженности.

6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут любой стороной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Расторжение договора в результате одностороннего внесудебного отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

6.3. При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 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».

6.4. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора (ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для его изменения или расторжения, в том числе не влечет изменение установленной сторонами цены договора (пп. 2.2.1. настоящего договора).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Окончательная общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) по настоящему договору уточняется в соответствии с итоговыми замерами, проведенными специалистами компетентных организаций (МУП БТИ г. Иркутска или иных) в соответствии с действующими СНиП и иными нормативными правовыми актами.

Застройщик по своему усмотрению выбирает лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, для проведения обмеров многоквартирного дома, включающего «объект», и определения окончательной общей приведенной площади «объекта».

7.2. Квартира предоставляется с «черновой» отделкой – см. приложение №3 к настоящему договору.

7.3. Гарантийный срок для «объекта», указанного в приложении №1 к настоящему договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «объекта», составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством «объекта» в течение указанного гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства (в том числе «объекта»), входящего в состав многоквартирного дома, с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «объекта», в том числе обнаруженные в течение гарантийного срока, если они возникли вследствие нормального износа такого «объекта» 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» или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации «объекта» правил и условий эффективного и безопасного использования «объекта», входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Застройщик вправе преобразовать земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство «объекта», других (другого) земельных участков под строящимся «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/собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении «объекта».

7.6. Дольщик уведомлен о том, что земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке, находятся в залоге у Байкальского Банка ПАО Сбербанк на основании договора №8589002-00110-0/1 от 25 мая 2020 года.

7.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и финансовых условиях настоящего Договора считается конфиденциальной. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и

оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, подлежащих государственной регистрации.

8.2. Споры между сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности - передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и является подтверждением соответствия объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.4. Уведомления по настоящему договору передаются сторонами в письменном виде лично или заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, а также могут быть направлены в виде сообщения или электронного образа документа по электронной почте по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Дольщика осуществляются через опубликование сообщений на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – <https://new-gorod.ru/> без направления Дольщику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за соблюдением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

8.5. Возврат по любому основанию Застройщиком Дольщику денежных средств осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Дольщика, открытый в Байкальском банке ПАО Сбербанк России г.Иркутск ИНН: 7707083893, КПП: 381143001, р/с: , к/с: 30101810900000000607, БИК: 042520607. Данное правило действует до передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора.

8.6. Настоящий договор подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, один – для банка (эскроу-агента), один – для органа регистрации прав. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

После подписания Сторонами настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка, относящиеся к предмету настоящего Договора и его условиям, теряют силу.

8.7. Обо всех изменениях реквизитов, адресов, контактной информации, указанных в настоящем Договоре, Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (Десяти) календарных дней.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

«Дольщик»

ИНН: _____ КПП: _____

Байкальский банк Сбербанк России
г.Иркутск
р/с: 40702810918350033966
к/с: 30101810900000000607
БИК: 042520607

Руководитель департамента по работе с недвижимостью АО Специализированный застройщик «ФСК «Новый город»

Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Паспорт: серия _____
№ _____
Выдан: _____
Дата выдачи: _____
Адрес (с индексом): _____
Телефон: _____

_____ А.А.Косилов

10. РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ОПЛАТЫ ДОГОВОРА

Денежную сумму в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) необходимо оплатить на открытый в БАЙКАЛЬСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК счет эскроу № _____, БИК 042520607, корр. счёт: 30101810900000000607, ИНН 7707083893, КПП 381143001.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

По вышеуказанному договору предоставляется «объект» со следующими характеристиками:

1. месторасположение многоквартирного дома: Иркутская область, Иркутский район, Марковское городское поселение, р.п. Маркова, квартал Ботаника, МКД № 4, строительный номер квартиры № _____.
2. Многоквартирный жилой дом № 4 - 9-ти этажное здание. Количество этажей -10 (надземных -9, подземных -1). Общая площадь здания (с учетом подвала) – _____ м². Наружные стены – сборные железобетонные панели. Перекрытия – сборные железобетонные плиты. Класс энергоэффективности многоквартирного дома – класс "А+" - Высочайший. Сейсмостойкость здания - 8 баллов.
3. а) общая площадь квартиры: _____ кв.м;
б) балкон составляет _____ кв.м..
в) общая приведенная площадь квартиры: _____ кв.м;
г) жилая площадь квартиры: _____ кв.м;
д) площадь кухни: _____ кв. м.
4. количество жилых комнат – _____.
5. санузел отдельный. Площадь ванной комнаты - _____ кв.м, площадь туалета - _____ кв.м
6. квартира находится на _____ этаже.
7. квартира предоставляется с «черновой» отделкой – см. приложение №3 к настоящему договору.

«Застройщик»

«Дольщик»

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

Сумма взноса, руб.	Цена 1 квадратного метра общей приведенной площади квартиры, руб.	Оплачиваемые квадратные метры общей приведенной площади квартиры, кв.м.	Дата оплаты
			ИТОГО

«Застройщик»

«Дольщик»

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

В понятие «отделка» для жилых помещений, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Марковское городское поселение, квартал Ботаника, Многоквартирного жилого дома №4 входит:

1. Общестроительные работы:

- 1.1 Стены – сборные железобетонные панели, перегородки из ГКЛ, в санузлах - перегородки из ГКЛВ;
- 1.2. Поэтажное перекрытие – сборная железобетонная плита;
- 1.3. Оконные проемы – оконные блоки из ПВХ профилей.
- 1.4. Балкон - отделка в соответствии с проектом;
- 1.5 Двери: входная в квартиру - временная металлическая, заводского изготовления; межкомнатные двери в квартире - отсутствуют.

2. Специальные работы:

2.1. Электромонтажные работы:

– групповые осветительные и розеточные сети выполняются кабелем, проложенным скрыто в соответствии с проектом, установка электросчетчика в соответствии с проектом, эл. плита – не устанавливается;

2.2. Сантехнические работы:

1) водопровод и канализация – стояки трубопроводов холодного, горячего водоснабжения из медных труб с установкой отпаяк и вентилей, сети канализации – полипропиленовые канализационные трубы. Разводка не выполняется. Сантехническая арматура и санфаянс не устанавливаются. Установка приборов учета холодной и горячей воды.

2) отопление – стояковая однотрубная из стальных водогазопроводных труб. Для поквартирного учета расхода тепловой энергии предусмотрена установка радиаторных распределителей тепла (теплосчетчиков), нагревательные приборы – алюминиевые секционные радиаторы.

2.3. Вентиляция:

– вытяжная с естественным побуждением, выполняется согласно проекта. Приточный воздух подается в жилые помещения квартир воздушными клапанами.

2.4. Пожарная сигнализация:

– монтаж пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре выполняется в соответствии с проектом.

«Застройщик»

«Дольщик»

Исполнитель: _____
Ответственный: _____