

г. Иркутск  
года

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Кокорева Олега Геннадьевича, действующего на основании Устава, (ИНН 3849067610, КПП 384901001) с одной стороны,

и **Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок осуществить строительство объекта долевого строительства (далее - «Объект»), характеристики которого изложены в приложении №1 («Характеристика объекта») к настоящему договору, входящего в состав объекта капитального строительства **«Многоквартирные дома с нежилыми помещениями, трансформаторными подстанциями и инженерными сетями по адресу: Иркутская область, Иркутский район за микрорайоном Первомайский, 1 этап строительства»**, расположенного на земельном участке по адресу: Иркутская область, Иркутский район за микрорайоном Первомайский, кадастровый номер земельного участка **38:06:010902:32 (Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект: Квартал Стрижи), площадь земельного участка 46613 (+/-76) кв.м.**, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «Объект» Дольщику, а Дольщик в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. договора цену и принять «Объект».

1.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

1.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешение на строительство №38-Ru38510109-216-2018., выдано «27» июня 2018 года.

- Разрешение на строительство №38-Ru38510109-216-2018., выдано «28» августа 2018 года (измененное в связи с внесением изменений в проектную документацию «38-2-1-2-0010-18 от 05.06.2018 года)

- Решение единственного учредителя от 04.12.2017 года,

- Договор купли-продажи доли земельного участка от 18.06.2018 года.

1.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством на сайте [www.наш.дом.пф](http://www.наш.дом.пф) и [www.gorozhane.club](http://www.gorozhane.club), а также предоставил в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющем государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.2.4. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией, 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.

1.3. При возникновении права собственности на «Объект» 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.

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

1.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

Право собственности на «Объект» возникает в установленном законом порядке после регистрации права в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.6. На момент подписания настоящего договора земельный участок находится в залоге, ипотека в силу договора в пользу ПАО Сбербанк

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить «Объект», выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке, согласно примерному графику реализации проекта строительства объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией.

2.1.2. Застройщик обязуется передать «Объект» Дольщику не позднее 90 календарных дней с момента ввода в эксплуатацию объекта. Сдача в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Передача Застройщиком «Объекта» Дольщику осуществляется по подписанному сторонами Акту приема-передачи либо иному документу о передаче.

2.1.3. Застройщик обязуется передать Дольщику «Объект», качество которого соответствует условиям договора и проектной документации, требованиям строительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством.

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» уведомить Дольщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим 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» в натуре.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается ему лично под расписку.

2.1.6. 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 о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и о готовности к передаче «Объекта», Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи «Объекта» Дольщику, а в случае досрочной передачи «Объекта» при направлении Дольщику уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п.2.1.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта».

При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта, обязанность по уплате коммунальных платежей и плате за содержание жилья признаются перешедшими к Дольщику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче.

Односторонний Акт приема-передачи «Объекта» составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в разделе 9 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Дольщику за получением корреспонденции в отделении связи.

Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Дольщику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

2.1.7. 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.

2.1.8. Ознакомить Дольщика по его требованию с информацией о проекте строительства, проектной декларацией и предоставить иную информацию, обязанность предоставления которой предусмотрена законом.

## **2.2. Дольщик обязуется:**

2.2.1. Оплатить сумму договора, согласно пункта 3.1. настоящего договора и приложения № 2 к настоящему договору.

2.2.2. Приступить к принятию «Объекта» в натуре 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.

2.2.3. Согласовывать с полномочными органами перепланировку «Объекта», изменение монтажей сантехнической и электрической разводки. Вышеуказанные действия возможны только после регистрации права собственности на объект.

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 клапана. Не перекрывать выход воздуха из помещений «объекта» через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

Не производить на «объекте» работы (перенос, добавление или изменение секций), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления.

Не вырезать, не перекрывать переемычку на полотенцесушителе.

Не производить на «объекте» работы (перенос, добавление или изменение секций приборов отопления), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления.

Не вырезать, не перекрывать переемычку на полотенцесушителе.

Не производить работы, влекущие снос и разрушение конструкций несущих и ненесущих стен и внутренних перегородок.

Не осуществлять мероприятия, влияющие на Архитектурный облик Объекта (установка решеток на лоджиях/балконах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов на фасаде здания, монтаж кондиционеров, антенн, «тарелок» на фасаде здания).

Обязуется эксплуатировать Объект в соответствии с правилами, прописанными в Инструкции по эксплуатации Объекта (или ином соответствующем документе), являющимся неотъемлемой частью акта приема-передачи.

2.2.4. Не использовать кладовые для хранения бытовой химии и строительных материалов с наличием Горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей, аэрозольной продукции 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнических изделий (в соответствии с п. 5.2.8 СП4.13130.2013 и п. 23 (а) Правил противопожарного режима в РФ, утв. Постановлением Правительства РФ № 390 от 25 апреля 2012 года).

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

2.2.6. 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 объект и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче.

2.2.7. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области договор участия в долевом строительстве в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания его сторонами.

2.2.8. В сроке не позднее 60 дней с момента приемки Объекта по акту приема-передачи совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Объект, и в случае необходимости ипотеки в силу закона.

2.2.9. Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Объекта, а также общего имущества в Объекте с момента получения Объекта по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта» Дольщику в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект. С этого же момента Дольщик обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту коммунальные и эксплуатационные услуги (в силу их фактического потребления).

### 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

**3.1. Общая площадь Объекта (проектная)** состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения и / или Лоджии / Балкона (согласно п.4 Приложения 1) и составляет \_\_\_ кв.м.

Цена договора определяется как произведение общей приведенной площади Объекта, которая включает в себя площадь жилого помещения (проектную) и / или площадь Лоджии / Балкона с понижающим коэффициентом 0,5 / 0,3 и договорной стоимости 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта. **Общая приведенная площадь Объекта** составляет \_\_\_ кв.м., в том числе **площадь жилого помещения** \_\_\_ кв.м. и **площадь Лоджии** \_\_\_ кв.м.\*0,5 = \_\_\_ кв.м. (и / или **площадь Балкона** \_\_\_ кв.м.\*0,3 = \_\_\_ кв.м.). **Цена 1 кв.м. приведенной площади Объекта** на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена настоящего договора на момент заключения составляет \_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

#### **ИЛИ**

Общая площадь Объекта (проектная) состоит из суммы площадей всех частей нежилого помещения и составляет \_\_\_ кв.м. Цена договора определяется как произведение общей площади Объекта и договорной стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта.

Цена 1 кв.м. общей площади Объекта на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС.

3.2. Оплата цены настоящего договора производится после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Срок уплаты суммы договора или ее части определяется в соответствии с Приложением №2 (График платежей) к настоящему договору.

Срок платежа по настоящему договору может быть изменен по согласованию сторон. Дальнейшее изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора в отдельном протоколе, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

3.3. Обязательства Дольщика по оплате цены настоящего Договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счёт эскроу, открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), согласно Соглашению №1 от 22.08.2018г. заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

**Эскроу агент** – ПАО Сбербанк (Публичное акционерное общество «Сбербанк России», местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, лице Иркутского отделения № 8586/0136, адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Дзержинского, д.1, телефон: 8-908-662-54-74, e-mail: [dbtsyrenzhapov@sberbank.ru](mailto:dbtsyrenzhapov@sberbank.ru))

**Депонент** – Гражданин РФ \_\_\_\_\_

**Бенефициар** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане»

**Депонируемая сумма** - цена договора, указанная в п.3.1. настоящего договора.

**Срок внесения денежных средств** – согласно Приложению №2 (График платежей)

**Дата окончания срока условного депонирования денежных средств** – «30» июня 2022босы года.

Дольщик обязуется подписать Индивидуальные условия договора счета эскроу не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора.

### 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 площадь «Объекта» может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается отклонение площади объекта от проектной площади «Объекта» не более чем на 1 кв.м., как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения

В случае если отклонение площади «Объекта» от проектной площади «Объекта» составит более 1 кв.м в сторону увеличения – Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в течение 30 календарных дней с момента подписания передаточного акта на «Объект. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты суммы договора или ее части.

В случае если отклонение площади «объекта» от проектной площади «Объекта» составит более 1 кв.м. в сторону уменьшения - Застройщик обязуется вернуть Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, в течение 30 календарных дней с момента подписания передаточного акта на «Объект». При расчете разницы

квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты суммы договора или ее части.

Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта может быть уменьшена или увеличена за счёт, 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).

4.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта по настоящему договору.

4.5. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после письменного согласия Застройщика и уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.6. Уступка Дольщику прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта».

Дольщик обязан совместно с Новым Дольщиком обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки, паспортные данные Нового Дольщика, сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

4.7. Расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика, регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, технической инвентаризации, кадастрового учета и регистрации права собственности на Объект, осуществляются за счет собственных средств Дольщика и не входят в цену настоящего Договора.

4.8. Дольщик дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в том числе при использовании целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4.9. Изменение земельного участка и предмета залога:

4.9.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщика при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

4.9.2. Настоящим Дольщик дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Дольщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

4.9.3. Дольщик настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

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

4.9.4. Дольщик дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1., 4.10 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

4.9.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора.

4.9.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Дольщик дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Дольщик дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном

участке Объект, в котором расположен Объект.

Дольщик дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект.

Дольщик дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

4.9.7. Уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Дольщика на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Дольщика, указанных в п.4.9.1.- 4.9.6. Договора. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п. 4.9.1.- 4.9.6.Договора распространяются на Нового Дольщика.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При нарушении предусмотренного договором срока передачи Дольщику «объекта» Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.2. В случае нарушения Дольщиком срока оплаты суммы договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей (просрочка внесения платежа более чем в течение двух месяцев, либо систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев. Застройщик вправе. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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

5.4. В случае смерти (или реорганизации) Дольщика его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству. 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.

Правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

5.5. 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.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличиваются 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.

5.6. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в Приложении №2, как и стоимость одного квадратного метра общей площади объекта являются фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, если иное не предусмотрено договором, за исключением случаев, указанных в п.4.2. настоящего Договора.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Доли объекта, могут быть изменены в случае нарушения графика оплаты (Приложение №2) более чем на 3 рабочих дня. В этом случае стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит увеличению в соответствии со стоимостью квадратного метра, действующей на момент образования просрочки.

5.7. В случае если Дольщик не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке и вернуть Дольщику денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

## 6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

Срок получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **не позднее 31 декабря 2023 года.**

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».

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта.

6.4. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Окончательная площадь «Объекта» по настоящему договору уточняется в соответствии с итоговыми замерами, проведенными специалистами компетентных организаций (МУП БТИ г. Иркутска и иных) в соответствии с действующими СНиП и иными нормативными правовыми актами.

7.2. Гарантийный срок выполненных работ для «Объекта», указанного в п.1.1. настоящего договора, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со ввода объекта в эксплуатацию или со дня подписания первого

передаточного акта на объект, входящий в состав многоквартирного дома. 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 жилого дома, соответствует сроку, указанному производителем, но не более трех лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на объект, входящий в состав многоквартирного дома.

7.3 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «объекта», обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли 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 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.

## 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.

8.2. Приложениями к настоящему договору являются: Приложение № 1 (Характеристика объекта), Приложение 2 (График платежей), Приложение № 3 (Состав и описание отделки), Приложение №4 (Позэтажный план), Приложение №5 (Согласие на обработку персональных данных и получение рекламы).

8.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Дольщик обязан в десятидневный срок письменно уведомить Застройщика. В случае не уведомления Застройщика о новых реквизитах Дольщика в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению Дольщика в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 9 настоящего договора.

8.4. Споры между сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего договора разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ в суде соответствующей юрисдикции.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане»**, Адрес: г. Иркутск, проезд Космический, 1/1, офис 1, ОГРН 1173850046402, ИНН 3849067610, КПП 384901001, р/с 40702810918350019223, Байкальский Банк ПАО Сбербанка России г. Иркутск, БИК 042520607

Директор

Кокорев Олег Геннадьевич

«Дольщик»

(Подпись)

(фамилия, имя, отчество)

## 10. РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ НА СЧЕТ ЭСКРОУ.

**Смотреть индивидуальные условия договора счета эскроу!**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**К договору участия в долевом строительстве №КС-1/\_\_\_ - \_\_\_ ( \_\_\_, к, н) от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года**

(Характеристика объекта)

По вышеуказанному договору предоставляется «Объект» со следующими характеристиками:

- 1. Месторасположение объекта капитального строительства**, в состав которого входит Объект: Иркутская область, Иркутский район за микрорайоном Первомайский, кадастровый номер земельного участка **38:06:010902:32, Блок-секция \_\_\_\_\_**
- 2. Присвоенный условный номер объекта – №\_\_\_\_\_.**
- 3. Описание объекта капитального строительства – Блок-секция \_\_\_\_\_ :**
  - 3.1. вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный дом
  - 3.2. назначение объекта – жилое
  - / общее количество этажей - блок-секция 1 - 21 (в том числе подвальный этаж), блок-секция 2 - 16 (в том числе подвальный этаж)
  - 3.4. общая площадь здания - блок-секция 1 - 14 824,51 кв.м., блок-секция 2 – 12244,91 кв.м.
  - 3.5. материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
  - 3.6. материал перекрытий – монолитные железобетонные
  - 3.7. класс энергоэффективности - В (Высокий)
  - 3.8. сейсмостойкость - 8 (Восемь) баллов
- 4. Описание Объекта:**
  - 4.1. назначение – жилое
  - 4.2. объект находится на \_\_\_ этаже
  - 4.3. общая площадь жилого помещения – \_\_\_ кв.м;
  - 4.4. количество жилых комнат – \_\_,
  - 4.5. площадь комнат - \_\_\_ кв.м.
  - 4.6. площадь сан. узла - \_\_\_\_\_ кв.м. (дополнение отдельной строкой – площадь ванной - \_\_\_ кв.м. )
  - 4.7. площадь холла – \_\_\_\_\_ кв.м.
  - 4.8. площадь кухни - \_\_\_\_\_ кв.м.
  - 4.9. площадь лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м. (дополнение отдельной строкой – площадь балкона - \_\_\_ кв.м. )
  - 4.10. общая площадь Объекта – \_\_\_\_\_ кв.м.
  - 4.11. общая приведенная площадь объекта - \_\_\_\_\_ кв.м.**
- 5. Описание отделки Объекта** – см. приложение №3 к настоящему договору.

«Застройщик»

«Дольщик»

\_\_\_\_\_/Кокорев О.Г./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

К договору участия в долевом строительстве №КС-1/\_\_\_-\_\_\_ (\_\_\_, к, н) от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года  
(График платежей)

№	Сумма вноса (рубли)	Дата оплаты
1.	_____,00 (_____) рублей 00 копеек	В течение 3 (Трех) дней с момента регистрации настоящего договора

«Застройщик»

«Дольщик»

\_\_\_\_\_/Кокорев О.Г./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.



**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

**К договору участия в долевом строительстве №КС-1/\_\_\_ - \_\_\_ ( \_\_, к, н) от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года**

**(Описание и состав отделки объекта)**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры, входные группы, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, вентиляционная система, телефонизация и радиофикация, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

В «Объекте» выполняется следующая отделка по помещениям:

**1. Общестроительные работы:**

**Жилые помещения:**

- стены: несущие - монолитные железобетонные, не штукатурятся; межквартирные перегородки – монолитные железобетонные, не штукатурятся и кирпичные, оштукатуренные; перегородки сан.узлов - кирпичные, оштукатуренные;
- полы – монолитная ж/б плита; в жилых комнатах, коридорах и кухне устройство стяжки; в сан. узлах (туалетах и ванных комнатах) – гидроизоляция, без устройства стяжки; на балконах/лоджиях – монолитная ж/б плита, без устройства стяжки;
- потолок – монолитная ж/б плита;
- оконные проемы – ПВХ профиль с заполнением двухкамерными стеклопакетами, откосы не выполняются;
- балконы/лоджии – остекление;
- дверь в квартиру – металлическая; межкомнатные двери в квартире – не устанавливаются

**Офисы:**

- стены: несущие - монолитные железобетонные, внутренние - кирпичные, оштукатуренные;
- потолок – без отделки
- остекление – алюминиевый профиль с заполнением двухкамерным стеклопакетом

**Кладовые:**

- несущие стены – монолитный железобетон, внутренние стены и перегородки – кирпичные, оштукатуренные;
- потолок - без отделки;
- дверь – металлическая;

**2. Специальные работы:**

**А) электромонтажные работы:**

**Жилые помещения** – ввод кабеля в квартиру до эл. щитка, с установкой электросчетчика, вводного автомата. В ванных комнатах выполняется дополнительная система уравнивания потенциалов.

**Офисы** – ввод кабеля в помещение до эл. щитка, с установкой электросчетчика, вводного автомата.

**Кладовые:**

- потолочный светильник и выключатель;

**Б) сантехнические работы:**

**Жилые помещения:**

1) водопровод и канализация – стояки трубопроводов холодного, горячего водоснабжения, с установкой приборов учета расхода воды, циркуляционный стояк, без установки полотенцесушителя, стояки трубопроводов канализации. Разводка по помещению не выполняется, сантехнические приборы (раковина, унитаз, ванна) не устанавливаются.

2) отопление – по проекту, прошедшему Экспертизу с установкой приборов отопления. Теплосчетчик устанавливается в МОП.

**Офисы:**

1) водопровод и канализация – стояки трубопроводов холодного, горячего водоснабжения, и с установкой приборов учета расхода воды, стояки трубопроводов канализации.

2) отопление – по проекту, прошедшему Экспертизу, с установкой приборов отопления и учета тепла.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

«Застройщик»

«Дольщик»

\_\_\_\_\_/Кокорев О.Г./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**

**К договору участия в долевом строительстве №СС-1/\_\_\_-\_\_\_ (\_\_\_, к, н) от \_\_\_\_\_ 2020 года  
(Поэтажный план)**

**«Застройщик»**

**«Дольщик»**

\_\_\_\_\_/Кокорев О.Г./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ №5**

**К договору участия в долевом строительстве №КС-1/\_\_\_ - \_\_\_ (\_\_\_, к, н) от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года**

**(Согласие на обработку**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане»,  
персональных данных и получение рекламы)**

**Я, Гражданин \_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_.**

настоящим подтверждаю достоверность поименованных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане», (далее – Застройщик) в целях:

- моей идентификации, осуществляемой Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором об участии в долевом строительстве;
- осуществления мной мероприятий по заключению и расторжению с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- осуществления иных действий в рамках заключенного с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве.

Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, после чего может быть отозвано путем направления мною соответствующего письменного уведомления Застройщику не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими Персональными данными с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронный носитель и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае возникновения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу (в том числе: страховым организациям, осуществляющим страхование гражданской ответственности застройщика; организациям, осуществляющим управление многоквартирными жилыми домами; службам жилищного и строительного надзора; органам, осуществляющие государственную регистрацию объектов недвижимости и постановку их на кадастровый учет; Пенсионный Фонд РФ; налоговым органам; банкам), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Компанией принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Компания вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию, содержащую мои Персональные данные таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченными ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Я выражаю согласие на получение рекламы и разрешаю Застройщику осуществлять в мой адрес смс-рассылки, а также иные виды рассылок и уведомлений, в том числе рекламного характера, с использованием любых средств связи.

\_\_\_\_\_  
(Подпись)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)