

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № СК ____

г. Иркутск, Российская Федерация
_____ две тысячи девятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «СтройЭконом» (ООО СК «СтройЭконом»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Ридингер Ирины Викторовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____ именуемый далее «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется построить (создать) объект: «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями, подземными автостоянками, административным блоком, детским садом в октябрьском районе г. Иркутска 3-я очередь строительства» (далее по тексту - Объект), по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская в границах земельного участка с кадастровым номером: 38:36:000023:1745, жилое помещение (далее по тексту – Помещение или Квартира), имеющее следующие характеристики:

- **Жилой дом №:**
- строительный № __, б/с № ;
- состоящее из __ комнат;
- общей площадью __ кв. м. с **лоджией/балконом**;
- общей площадью без **лоджии/балкона** __ кв. м.;
- площадь **лоджии/балкона** __ кв. м.;
- расположенное на __ этаже.

1.1.1. Стороны допускают, что в результате строительно-монтажных работ окончательная (фактическая) площадь квартиры может измениться (увеличиться либо уменьшится). Допустимым считается отклонение окончательной (фактической) площади квартиры от проектной площади квартиры, не более чем на 0,5 кв.м. как в сторону уменьшения, так в сторону увеличения, что не влечет изменений цены настоящего Договора (строительная погрешность). В случае, если отклонение окончательной (фактической) площади квартиры от проектной площади квартиры выходит за рамки строительной погрешности 0,5 кв.м. в сторону увеличения, то производится перерасчет цены Договора.

Сведения о многоквартирном (строящемся) доме:

Вид – многоквартирный;
Назначение – жилой;
Этажность дома – __ этажей;
Количество этажей - __ (надземных – __, подземных – __);
Общая площадь здания – 7242 кв.м.;
Наружные стены выше уровня земли:
Класс энергоэффективности – А.
Сейсмостойкость – 8 баллов».

Отделка «Помещения», передаваемого «Дольщику»:

1.2. Дольщик обязуется оплатить полную стоимость Помещения на условиях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Договором и принять Помещение по акту приема-передачи в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.3. Строительство Объекта ведется на земельном участке по адресу Иркутская область, город Иркутск в Октябрьском районе, ул. Байкальская, 236-б, кадастровый номер 38:36:000023:1745, площадь земельного участка 35 839 +/- 80 кв.м.

Застройщик осуществляет свою деятельность на основании:

- договора уступки прав и обязанностей от 29 марта 2019 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 16 апреля 2019 года, номер регистрации 38:36:000023:1745-38/120/2019-2866.

- разрешения на строительство № 38-гу38303000-241-2018, выданного 28 июня 2018 г. (с внесением изменений в связи с корректировкой проекта, на основании заключения экспертизы № 38-2-1-2-011738-2019 от 21 мая 2019 г. и разделением земельного участка);

Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте наш.дом.рф, а также прочитана Дольщиком при подписании настоящего Договора. Подписание настоящего Договора Дольщиком произведено после ознакомления с проектной декларацией.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1 Стоимость Помещения составляет _____ (_____) **рубля**. При этом стоимость 1 кв.м составляет _____ рублей, а стоимость **лоджии** определена с коэффициентом для **лоджии 0,5/ для балкона 0,3** от стоимости 1 кв.м. помещения.

2.2 Приведенная площадь, принимаемая для определения стоимости Помещения, составляет _____ квадратных метров, которая складывается из общей площади Помещения, площади **лоджии**. При определении общей приведенной площади жилого помещения применяются следующие понижающие коэффициенты: **0,5 для лоджии, 0,3 для балкона**.

2.3. **Стоимость Помещения оплачивается в следующем порядке:**

- _____ (____) рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком за счет собственных средств;

_____ Дольщик

Срок внесения денежных средств – 100 % оплата в течение 3 банковских дней с момента регистрации Договора.

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путём внесения Дольщиком денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (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 №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», тел.: (8-800-707-00-70 доб. 60992851), место нахождение: Российская федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес ПАО Сбербанк: 664011, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Нижняя набережная, 10, e-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Депонент – Гражданин РФ ____ (ФИО).

Бенефициар – ООО СК «СтройЭконом» (Общество с Ограниченной Ответственностью Строительная Компания «СтройЭконом»).

Депонируемая сумма - _____ (цена договора).

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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 12 июля 2019г.**, заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

2.4. Услуги Застройщика составляют 10% от стоимости Помещения и включены в сумму, указанную в п. 2.1. Договора.

2.5. При увеличении площади, в случае, указанном в п. 2.9. настоящего Договора, Дольщик производит доплату Застройщику стоимости излишней площади по цене квадратного метра в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания акта приема-передачи Помещения между Застройщиком и Дольщиком.

2.6. Расходы по технической инвентаризации Объекта (изготовление технического плана и постановка Объекта на кадастровый учет) относятся на Застройщика.

2.7. Расходы по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации прав на Помещение (государственная пошлина за регистрацию права в регистрирующем органе, государственная пошлина за внесение изменений в настоящий Договор при смене нумерации Помещения, госпошлина за услуги нотариуса и т.д.), а также государственная пошлина за регистрацию настоящего договора в части, определённой законодательством, несет Дольщик.

2.8. В стоимость Помещения включаются стоимость указанной в данном договоре отделки, а также все расходы Застройщика, предусмотренные п.1 ст.18 ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2.9. В случае, если окончательная (фактическая) площадь квартиры меньше проектной, а само уменьшение площади квартиры вышло за рамки установленной строительной погрешности (0,5 кв.м), Застройщик обязан произвести перерасчет стоимости, указанной в п.2.1. Договора и вернуть Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на площадь, составляющую строительную погрешность в 0,5 кв.м. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, указанная в п. 2.1. настоящего Договора.

В случае, если окончательная (фактическая) площадь квартиры превышает проектную более чем на 0,5 кв.м., Дольщик обязан оплатить Застройщику разницу квадратных метров, без учета строительной погрешности. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, указанная в п. 2.1. настоящего Договора.

2.10. Окончательные взаиморасчеты по настоящему Договору между Застройщиком и Дольщиком производятся в день подписания акта приема-передачи Помещения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить своими и/или привлеченными силами и средствами комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами. Завершить строительные работы в объеме необходимом для сдачи Объекта в эксплуатацию.

3.1.2. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее IV -го квартала 2020 г.;

3.1.3. Передать Дольщику Помещение, указанное в п.1.1 Договора, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию согласно акта приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев, при условии полной оплаты стоимости Помещения Дольщиком.

3.1.4. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию, предусмотренную законодательством РФ.

3.1.5. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Дольщика на Помещение и связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.1.6. Оформить и оплатить технический план на Объект.

3.2. Дольщик обязан:

3.2.1. Оплатить стоимость Помещения в соответствии с п.2.3. Договора. В случае если Дольщиком оплата в полном объеме за объект долевого строительства на момент передачи по акту приема-передачи не произведена, то Дольщик обязуется в день подписания акт приема-передачи передать объект долевого строительства в залог по договору залога Застройщику до момента полного расчета.

3.2.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, принять Помещение по Акту приема-передачи в срок и в порядке, предусмотренные Договором. С момента принятия по акту Дольщик несет затраты по содержанию помещения и общедомового имущества.

3.2.3. После подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Помещения оплачивать на основании выставленного Застройщиком счета на оплату все расходы, осуществляемые Застройщиком по технической поддержке состояния Помещения, по коммунальным и другим эксплуатационным расходам, включая электроэнергию, нести риск случайной гибели и ответственность за сохранность Помещения.

3.2.4. До момента передачи Помещения Дольщику в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, Дольщику запрещено находиться на Объекте.

3.2.5. Не приступать самовольно, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц к производству отделочных, ремонтных работ или перепланировке Помещения до момента подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Помещения.

3.2.6. Не завозить, не складировать, не устанавливать мебель, бытовую и иную технику до передачи Помещения Застройщиком по Акту приема-передачи.

3.2.7. Не вселяться и не вселять третьих лиц в Помещение до подписания Акта приема-передачи Помещения.

3.2.8. Нести ответственность за сохранность и исправность общего имущества многоквартирного дома, в том числе и инженерных коммуникаций, расположенных в Помещении, после его передачи Застройщиком по Акту приема-передачи.

3.2.9. В случае, если Дольщик самовольно, самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц произвел отделочные, ремонтные работы или любую перепланировку в Помещении до ввода в эксплуатацию объекта и передачи Жилого помещения Застройщиком по Акту приема-передачи, то Дольщик несет полную ответственность за данные действия, включая возмещение убытков Застройщика.

3.2.10. В случае проведения ремонтно-отделочных работ после фактической приемки помещения - не складировать строительный и прочий мусор и отходы на лестничных клетках и не выносить его на строительную площадку, в противном случае Дольщик оплачивает Застройщику затраты на основании счета на уборку и вывоз мусора и ТКО.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Помещения осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязан передать Дольщику Помещение не позднее срока, предусмотренного п. 3.1.3. Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, необходимости его принятия и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п. 4.4 - 4.5. Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено ему лично под расписку.

Дольщик, получивший сообщение Застройщика о готовности Помещения к передаче, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения сообщения Застройщика приступить к принятию Помещения и принять Помещение по Акту приема-передачи не позднее 30 дней с момента получения уведомления от Застройщика, при этом в срок, предусмотренный п. 3.1.3 настоящего договора (за исключением досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения).

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Помещения и направить его Дольщику (по адресу, указанному в настоящем договоре) при:

- уклонении Дольщика от принятия Помещения (если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения Заказчика, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им адресу в настоящем договоре) в срок, предусмотренный п. 4.3. настоящего Договора;

- при необоснованном отказе Дольщика от принятия Помещения.

Такой Акт составляется и направляется Застройщиком в течение одного месяца с момента получения сведений об уклонении Дольщика или сведений о необоснованном отказе Дольщика от принятия Помещения.

4.5. Риск случайной гибели или повреждения Помещения признается перешедшим к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения или составления Застройщиком одностороннего акта (п. 4.4. Договора). С этого момента Застройщик считается исполнившим свои обязательства по данному Договору.

4.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Дольщику Помещения, которое возможно только после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии оплаты Дольщиком в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.7. В случае, если строительство (создание) Помещения или здания, в которой оно находится, не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора в части сроков передачи. Требование об изменении договора в части сроков передачи может быть заявлено Застройщиком в суд после отказа Дольщика на предложение изменить срок передачи Помещения, или неполучения ответа Дольщика в течение 10 дней со дня получения Дольщиком данного предложения.

4.8. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента уплаты Дольщиком в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

4.9. Дольщик не имеет права требовать предоставления Помещения до полного исполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Объекта в

эксплуатацию и получение Дольщиком в собственность Помещения, отвечающего характеристикам, указанным в п.1.1. Договора и требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийные сроки на качество Помещения и расположенное в нем инженерное и технологическое оборудование равняется минимальным гарантийным срокам, установленным законодательством РФ, действующим на момент подписания настоящего Договора. Эти сроки исчисляются со дня подписания передаточного акта (Акта приема-передачи).

5.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с нарушениями п. 5.1. Договора, приведшими к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для использования по прямому назначению, Дольщик в течение гарантийного срока по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков – в течение 60 календарных дней с момента рассмотрения претензии.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических, градостроительных регламентов, непреодолимых природных факторов, незаконной перепланировки Помещения, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.5. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков переданного Дольщику Помещения и невозможности урегулирования этого спора переговорами, по требованию любой из Сторон может быть назначена независимая экспертиза.

5.6. Расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, включая случаи, когда экспертизой устанавливается наличие недостатков, но отсутствует причинно-следственная связь между недостатками и действиями Застройщика. В том случае, если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы по нему стороны несут поровну.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае несвоевременного внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки обязательства. Полученные от Дольщика денежные средства в первую очередь засчитываются в счет погашения задолженности по основному долгу, во вторую очередь погашаются пени, в третью очередь – издержки Застройщика по получению от Дольщика денежных средств.

7.3. За необоснованную просрочку передачи Помещения Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ на день исполнения обязательств от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, указанная неустойка уплачивается в двойном размере.

7.4. В случае нарушения Дольщиком п.3.2.5.-3.2.8. Договора, Дольщик обязан устранить допущенные нарушения в течение 10 календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика. В случае, если Дольщик в течение данного срока не устранит допущенные нарушения, а также при получении его отказа в выполнении данных требований он возмещает все убытки Застройщика, включая штрафы, издержки, а также суммы, взысканные с Застройщика третьими лицами.

7.5. В случае нарушения Дольщиком п.3.2.5.-3.2.8. Договора, Дольщик независимо от требований Застройщика обязан также возместить ущерб, убытки, вред третьим лицам, в том числе в случае причинения вреда здоровью и жизни граждан.

7.6. В случае возникновения разногласий по исполнению Договора, Стороной направляется письменная претензия. Срок рассмотрения претензии - не более 10 календарных дней с момента ее получения.

7.7. В случае, если Стороны не достигли взаимного согласия в процессе рассмотрения претензии или не получения ответа на претензию в течение 10 календарных дней с момента ее получения Стороной, которой она направлена (не считая дней доставки почтовым отправлением), споры рассматриваются в суде в соответствии с подсудностью, установленной законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнутым в одностороннем порядке в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, установленный п. 3.1.3 Договора;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Помещения;
- в иных, установленных действующим законодательством случаях.

8.3. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Помещение не будет передано Дольщику;

- существенного изменения проектной документации на Объект, в том числе существенного изменения размера Помещения;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных, установленных действующим законодательством случаях.

8.4. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п.8.2., Договора, Застройщик по требованию Дольщика обязан в течение 20 рабочих дней, а по основаниям, указанным в п. 8.3. Договора - в течение 10 рабочих дней со дня расторжения Договора, возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

Если в течение 14 календарных дней Дольщик не обратился к Застройщику за получением своих собственных денежных средств, оплаченных по настоящему Договору, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика и сообщить об этом Дольщику.

8.5. По требованию Застройщика настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- если Дольщик не вносит платежи более 2-х месяцев, когда оплата цены Договора должна производиться им единовременным платежом;
- если Дольщик систематически нарушил установленные сроки внесения платежей, то есть нарушил срок внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочил внесение платежа в течение более чем два месяца.

8.6. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п.8.5. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования

При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 8.7. Договора.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан в течение 20 рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением данных денежных средств и процентов на эту сумму за пользование ими, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика и сообщить об этом Дольщику.

8.9. В случае наступления обстоятельств форс-мажора (пожар, военные действия, наводнения, землетрясение, эпидемия, решение государственных органов и т.д.) сроки выполнения сторонами своих обязательств по Договору приостанавливаются на время действия данных обстоятельств, если эти обстоятельства значительно повлияли на выполнение в срок всего Договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления их. Сторона, для которой стало невозможно выполнение обязательств по настоящему Договору, обязана проинформировать в письменной форме другую Сторону о начале и окончании вышеперечисленных обстоятельств незамедлительно не позднее 7 дней с момента их начала.

8.10. В случае если Дольщик не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право расторгнуть Договор в одностороннем порядке и перечислить денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных в Договоре и законодательством РФ, в счет исполнения Дольщиком обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все дополнительные работы по отделке Помещения, не предусмотренные настоящим Договором, подлежат отдельному согласованию Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к Договору или отдельного договора и выполняются лишь при согласии обеих Сторон.

9.2. Дольщик вправе уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только с письменного согласия Застройщика/Банка:

- после уплаты им стоимости Цены по настоящему Договору.
- или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (дольщика) - с письменного согласия Застройщика.

9.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Вся информация, полученная в ходе реализации Договора, включая информацию о финансовом положении Сторон, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению или передаче третьим лицам.

10.2. Документы, переданные с использованием факсимильной связи, телетайпом, телеграфом считаются имеющими юридическую силу, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.3. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка между Сторонами по нему теряют силу.

10.4. Дольщик в случае изменения данных (адреса, наименование, ФИО, личных данных, банковских реквизитов, домашнего, рабочего или мобильного телефона) обязан письменно или по факсу сообщить другой Стороне в течение 5 рабочих дней с момента таких изменений, иначе Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком любой информации и документации.

10.5. Настоящим Дольщик заранее дает свое согласие (заранее данный акцепт) на передачу земельного участка по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, д. 236-б кадастровый номер 38:36:000023:1745, площадь земельного участка 35 839 кв.м., на котором ведется строительство Объекта, в залог любой кредитной организации (Банку) в качестве обеспечения обязательств, возникших на основании заемных обязательств между Застройщиком и любой кредитной организацией (Банком). В этом случае дополнительного письменного согласия Дольщика не требуется.

10.6. При подписании настоящего Договора, Дольщик выражает свое согласие на преобразование земельного участка по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, д. 236-б, кадастровый номер: 38:36:000023:1745 с последующим изменением его кадастрового номера путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка, а также передачи Застройщиком земельного участка или его части в аренду или субаренду.

Дольщик не возражает против отчуждения Застройщиком земельного участка или части земельного участка, образовавшегося после преобразования земельного участка с последующим изменением его кадастрового номера путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка.

При изменении кадастрового номера земельного участка, на котором Застройщик осуществляет строительство Объекта, Дольщик также выражает свое согласие на все последующие изменения земельного участка преобразование земельного участка, с последующим изменением его кадастрового номера путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка, а также передачи Застройщиком земельного участка или его части в аренду или субаренду.

10.7. Дольщик выражает свое согласие Застройщику на изменение поэтажного плана здания, проект застройки, а также на внесение изменений в проектную декларацию.

10.8. Дольщик выражает свое согласие на выкуп земельного участка Застройщиком, на котором идет строительства Объекта, по любым основаниям в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.9. 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.п. 1.1., 1.3. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.п. 1.1., 1.3. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Дольщика, указанных в п.п. 10.5.-10.8. Договора. В случае, уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу, положения п.п. 10.5-10.8. Договора распространяются на Нового Дольщика.

10.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах – один для Застройщика, один – для Дольщика и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. 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.

10.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Строительный план Помещения (Приложение № 1).

РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «СтройЭконом» (ООО СК «СтройЭконом»), 664022, г. Иркутск, ул. Кожова, д. 14/3, ОГРН 1163850088412, ИНН/КПП 3811439059/381101001
Р/с 40702810418350030061, БИК 042520607, К/с 30101810900000000607, БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК **(НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕН ДЛЯ РАСЧЕТОВ ПО СЧЕТАМ ЭСКРОУ)**

Генеральный директор:

_____/ Ирина Викторовна Ридингер

м.п

Дольщик: _____

_____ / _____