ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве
многоквартирного дома по строительному адресу:
г. Иркутск, Куйбышевский район,
ул. Култукская, д. 101/2
(ЖК На Советской 2)

г. Иркутск «07» июля 2020 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ПРОФИТСТРОЙ» (запись о создании общества присвоена Администрацией города Иркутска Регистрационной палатой, ОГРН 1063808152946, ИНН 3808145852, КПП 382701001), адрес места нахождения: 664038, Иркутская область, Иркутский район, поселок Молодежный, ул. Солнечная, д. 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Петрова Андрея Тимофеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации ,именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об участии в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Многоквартирный дом – 10 этажный, двух подъездный, 131 квартирный жилой дом с объектами инженерной инфраструктуры, возводимой по строительному адресу: г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Култукская, д. 101/1;

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид: монолитный;

Назначение: многоквартирный жилой дом с объектами инженерной инфраструктуры и помещениями общественного назначения;

Этажность: 10 этажей;

Общая площадь многоквартирного дома– бс – 7402,2кв.м.,

Материал стен и каркаса: Монолитно железобетонный каркас и стен из мелкоштучных каменных материалов, минераловатный утеплитель в составе навесного вентилируемого фасада;

Материал перекрытий: монолитный железобетонный;

Класс энергоэффективности: В (Высокий);

Класс сейсмостойкости: до 8 баллов.

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, площадь 8423 кв.м., с кадастровым номером 38:36:000020:20469, категории земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) расположенные по адресу: г. Иркутск Куйбышевский район, ул. Култукская, д. **101/2;** (коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект ЖК «На Советской 2»

1.2. **Объект долевого строительства (Объект, Квартира) _____ комнатная квартира № , общей площадью _____кв.м., расположенная в доме № ___.____ подъезд, на _____ этаже** Многоквартирного дома, план расположения которой приведен в Приложении № 1к Договору, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора.

1.3. **Общая площадь квартиры** – площадь всех частей квартиры, включая лоджии/или балкон и площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

1.4. **Застройщик – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ПРОФИТСТРОЙ»**, владеющее Земельным участком на праве собственности, привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство, размещения Проектной декларации в сети Интернет и отвечающее требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона Российской Федерации 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».

1.4.1. Основные характеристики квартиры:

Условный	Назначение	Этаж располо	Номер подъе зда	Общая	Количество	Площадь комнат, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.

						Условный номер комнаты	Площадь, кв.м.	Наименование помещения	Площадь, кв.м.
	жилое						1	кухня	
								сан.узел	
								коридор	
								балкон	

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многоквартирного жилого дома требованиям градостроительного плана земельного участка и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

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

1.7. **Регистрирующий орган** - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.8. **Передаточный Акт** – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик в предусмотренный Договором срок обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатации Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства в собственность Участнику, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

3.1. Договор заключен в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон об участии в долевом строительстве»).

3.2. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на основании:

3.2.1. Права собственности Застройщика на Земельный участок, о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись о государственной регистрации права собственности № 38:36:000020:20469-38/001/2018-1 от 19.01.2018 года.

3.2.2. Разрешения на строительство № 38-ru38303000-12-2020, выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике Администрацией города Иркутска 30.03.2020 года, со сроком действия - до 30.12.2021 года.

Разрешения на строительство № 38-ru38303000-12-2020 от 20.04.2020 года с внесением изменений в связи со сменой фирменного наименования застройщика, выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике Администрацией города Иркутска, со сроком действия - до 30.12.2021 года.

3.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством на сайтеwww.наш.дом.рф и www.жкнасоветской2.рф, 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.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Земельный участок, правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.4. Участник гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

3.5. Участник подтверждает, что:

3.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную ст. 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

3.5.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

3.5.3. Участник не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

3.5.3.1. Участник гарантирует, что в отношении него не возбуждено дело о банкротстве, что он не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего 1 (одного) года с момента заключения настоящего договора, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом

3.5.4. Участник не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

3.5.5. Участник осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в городе Иркутске и Российской Федерации. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае изменения цен и рыночной ситуации на рынке строительства и недвижимости в городе Иркутске. Все риски, связанные с участием строительства, Участник несет самостоятельно.

3.5.6. **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.**

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. У Участника долевого строительства в силу Закона об участии в долевом строительстве считаются находящимися в залоге:

- с момента государственной регистрации настоящего договора – Земельный участок и строящийся на нем Многоквартирный дом;

- с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, до даты передачи Участнику Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора, - Объект долевого строительства.

Залогом обеспечивается исполнение обязательств Застройщика:

- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и (или) Договором;

- по Уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.2. В случае образования новых земельных участков согласно п. 9.3 настоящего Договора, прекращается залог исходного Земельного участка и возникает залог образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом. При этом в случае образования из исходного Земельного участка иных земельных участков, на которых Многоквартирный дом располагаться не будет, на такие земельные участки залог земельных участков не распространяется.

4.3. На момент подписания настоящего договора земельный участок находится в залоге (ипотеки) в силу договора в пользу ПАО СБЕРБАНК, что подтверждается договором ипотеки № 8586002-00133-0-1и дата формирования которого от «18» июня 2020 года, заключенным между ПАО Сбербанк России и Застройщиком.

5. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, определен в п.1.3 Договора.

5.2. Указанный в п. 1.1 Договора адрес Многоквартирного дома является строительным. По окончании строительства адрес Многоквартирного дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в городе Иркутске.

5.3. Проектная планировка (Приложение № 1 к Договору) и указанная в п. 1.3 Договора проектная общая площадь Объекта долевого строительства являются ориентировочными.

5.4. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома. Уточнение площадей Объекта долевого строительства производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного

дома по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую деятельность. Указанное изменение характеристик Объекта по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте.

5.5. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, архитектурное решение, площадь Объекта, данные изменения вносятся Застройщиком в проект, в одностороннем порядке и не требуют согласования с Дольщиком.

5.6. Информацию о факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик размещает в сети Интернет на официальном сайте Застройщика.

5.7. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается площадь Квартиры без учета площади лоджий. Площадь лоджий указывается в кадастровом паспорте Квартиры.

Стороны договорились, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры - без учета площади лоджии - само по себе не является основанием для предъявления претензий Участника к Застройщику или для проведения перерасчета между Сторонами, и в этом случае - возврат денежных средств Участнику Застройщиком не производится.

5.8. В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, и устанавливается оборудование в соответствии с проектной документацией и Приложением № 2 к Договору. Вариант выполнения отделочных работ определяется по соглашению Сторон и указывается в Приложении № 2 к Договору.

По соглашению Сторон за дополнительную плату в квартире могут быть произведены дополнительные работы. В этом случае Стороны заключают отдельный договор, устанавливающий соответствующие обязательства Сторон.

5.9. Стороны согласовали, что незначительные изменения (или замена на аналогичные) отдельных элементов оборудования или материалов, применяемых при выполнении отделочных работ в Объекте и Многоквартирном доме, не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – **IVквартал 2021 года**.

При полной строительной готовности Многоквартирного дома Застройщик вправе завершить строительство и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до наступления указанного выше срока, уведомив об этом Участника в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.2. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства **I квартал 2022**г. Передача Объекта Участнику при условии отсутствия у Участника перед Застройщиком задолженности по оплате стоимости Объекта, уплате неустоек и штрафов, возмещению расходов Застройщика, установленных Договором/

В случае если Участник долевого строительства на момент передачи Объекта имеет задолженность перед Застройщиком по оплате стоимости Объекта, то передача Участнику Объекта осуществляется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты погашения задолженности в полном объеме, включая неустойки и штрафы, и при отсутствии иных последствий, предусмотренных Договором

6.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается **инструкция по эксплуатации** объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Срок передачи объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного дома, для всех участников долевого строительства является едиными определяется периодом в 3(три) месяца с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее **31 Марта 2022 г.**

В течение указанного периода в первую очередь подлежат передаче объекты долевого строительства со стандартным вариантом отделочных работ и установки оборудования, во вторую очередь – с

расширенным, в третью очередь – объекты долевого строительства, в отношении которых участниками долевого строительства заключены отдельные (самостоятельные) договоры с Застройщиком о выполнении дополнительных работ.

6.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный пунктом 6.1 Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику уведомление с соответствующей информацией.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе один раз перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома (и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства) на срок не более 6(Шести)месяцев.

При этом данный пункт Договора является соглашением Сторон об изменении срока передачи Объекта, предусмотренным статьей 6 Закона о долевом строительстве, соответствующее изменение срока не требует оформления дополнительных соглашений и вступает в силу со дня получения Участником указанного выше уведомления согласно п. 15.1 Договора.

В случае повторного переноса Застройщиком срока строительства Многоквартирного дома и передачи Объекта, Стороны вправе согласовать такой перенос только путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.5. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику в порядке согласно п. 15.1 Договора уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Конкретный срок передачи Объекта долевого строительства (с указанием даты и времени) Застройщик может указать в уведомлении о завершении строительства либо в дополнительном уведомлении о передаче Объекта.

Участник долевого строительства, получивший указанное уведомление, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Передаточному акту в предусмотренный уведомлением срок.

Участник в период с даты получения уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте, указанных в уведомлении.

Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу и в срок, указанный в уведомлении.

6.5.1. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект долевого строительства по назначению, Участник не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, при этом Стороны одновременно с подписанием передаточного акта подписывают **Протокол замечаний** в отношении недостатков Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту долевого строительства. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок 40 (Сорок) рабочих дней.

6.6. При уклонении и (или) необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) календарных недель со дня наступления указанного срока приёмки Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний акт, составленный Застройщиком, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его составления направляет в адрес Участника строительства и Объект долевого строительства считается переданным со дня составления Одностороннего акта, а обязательства Застройщика по передаче объекта считаются полностью исполненными со дня получения Участником долевого строительства Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Участник осведомлён о том, что в случае невозможности вручения Участнику почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника от его получения, для Участника существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

Также с момента составления Застройщиком Одностороннего акта риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.7. Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства в случае

неоплаты (неполной оплаты) цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п.п. 8.9 Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

В случае неполной оплаты Участником цены Договора, в том числе ввиду неисполнения обязательств п. 8.9. Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке зарегистрировать свои права как залогодержателя на Квартиру по залогу имущества (ипотеке)в силу закона.

6.8. В случаях, указанных в п. 6.5 или п. 6.6 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности:

- в случаях, предусмотренных п. 6.5 Договора, - начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику;

- в случаях, предусмотренных п. 6.6 Договора, - начиная со дня, указанного в уведомлении о передаче Объекта долевого строительства (п.6.4 Договора).

6.8. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе, с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п.6.5 Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

6.9. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать Договору, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

7.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо в следствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли в следствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу.

8. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

8.1. Цена договора составляет **_____ () рублей 00 копеек**. Цена 1 кв.м. приведенной площади Объекта на момент заключения договора составляет **____ () рублей 00 копеек.**

Цена Договора не подлежит изменению в одностороннем порядке и подлежит уточнению исключительно по результатам обмеров построенного Многоквартирного дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, в порядке, предусмотренном п.п. 8.9 – 8.11 Договора.

8.1.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта, могут быть изменены в случае нарушения графика оплаты 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.

8.2. Обязательства Дольщика по оплате цены настоящего Договора считаются исполненными, с момента внесения денежных средств на счёт эскроу, открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), согласно Соглашению **№ 1058 от 15 мая 2020 года,** заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк**. Стоимость Объекта долевого строительства в размере _____ () рублей 00 копеек, участник обязуется оплатить в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.** Дата окончания срока условного депонирования денежных средств – **до «30» июня 2022 года**. Дольщик обязуется подписать Индивидуальные условия договора счета эскроу не позднее 3 трёх рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.

8.3. 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

8.4. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или ее части до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных и иных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного действующим законодательством.

Такая компенсация должна быть произведена Дольщиком в течение 10 календарных дней с момента получения письменного сообщения Застройщика о наложении штрафа с приложением подтверждающих документов. Сообщение может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Дольщика от добровольной компенсации расходов по уплате штрафа, Застройщик взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Дольщика

8.5. Цена Договора включает сумму денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее- «Затраты на строительство») и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

8.6. Факт оказания Участнику услуг Застройщика подтверждается Передаточным актом Объекта долевого строительства.

8.7. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, в части оплаты услуг Застройщика, последний вправе использовать по своему усмотрению.

8.8. В случае изменения по результатам технической инвентаризации Общей площади Объекта в размере более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра от указанной в Договоре Общей площади Квартиры (в сторону увеличения, либо уменьшения), такое изменение влечёт изменение цены Договора и необходимость доплаты/возврата разницы между договорной и фактической общей приведённой площади Квартиры.

8.9. В случае **увеличения** фактической Общей приведенной площади Квартиры по данным, полученным в результате обмеров построенного Многоквартирного дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, более чем 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра от Общей площади Квартиры, установленной Договором, цена Договора считается изменённой и увеличивается на размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику, исходя из цены 1 кв.м Общей площади Квартиры (п. 8.1 Договора).

Размер соответствующей доплаты/возврата денежных средств определяется по формуле:

С = (Ф – П)*ц,

где:

С – сумма подлежащих доплате/возврату денежных средств, руб.,

Ф – фактическая Общая площадь Квартиры, измененная (увеличенная) по сравнению с проектной более чем на 0,5 кв.м.,

П – проектная Общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.3 Договора, кв.м.,

ц – цена 1 кв.м. Общей площади Квартиры, указанная в п. 8.1 Договора.

О соответствующем изменении площади Квартиры и необходимости доплаты Участником

денежных средств Застройщик информирует Участника долевого строительства путем направления ему уведомления в порядке, предусмотренном п. 15.1 Договора.

Доплата денежных средств производится Участником долевого строительства на основании указанного уведомления в срок непозднее10 (Десяти) дней со дня его получения.

8.10. В случае **уменьшения** фактической Общей площади Квартиры по данным, полученным в результате обмеров построенного Многоквартирного дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра от Общей площади Квартиры, установленной Договором, цена Договора считается изменённой и уменьшается на размер денежных средств, подлежащий уплате Застройщиком Участнику, исходя из цены 1кв.м .площади Квартиры (п.8.1. Договора).

Размер соответствующей доплаты/возврата денежных средств определяется по формуле:

С = (П – Ф)*ц,

Где:

С – сумма подлежащих доплате/возврату денежных средств, руб.,

Ф – фактическая Общая площадь Квартиры, измененная (увеличенная) по сравнению с проектной более чем на 0,5 кв.м.,

П – проектная Общая площадь Квартиры, указанная в п.1.3 Договора, кв.м.,

ц – цена 1 кв.м. Общей площади Квартиры, указанная в п. 8.1 Договора

Возврат части денежных средств производится Застройщиком в срок не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения соответствующего письменного требования от Участника долевого строительства

8.11. Пунктами 8.9-8.11 Договора Стороны в соответствии с п.2 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве установили возможность, случаи и условия уточнения цены Договора после его заключения. При этом Стороны согласовали, что в указанных случаях оформления дополнительных соглашений не требуется.

9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН:

9.1. **Застройщик обязуется:**

9.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

9.1.2. Осуществлять приемку у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

9.1.3. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома.

9.1.4. Проверять соблюдение технических требований к поставляемым материально-техническим ресурсам; подтверждать комплектность и наличие сертификатов качества.

9.1.5. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

9.1.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

9.1.7. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления информацию о Застройщике, проекте строительства Многоквартирного дома, Объекте долевого строительства, а также информацию о ходе строительства Многоквартирного дома в объеме, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

9.1.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору, в соответствии с целями, указанными в п.п. 8.5, Договора.

9.1.9. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с законодательством и разделом 6 Договора передать Объект долевого строительства Участнику по Передаточному акту.

9.1.10. Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, системы инженерно-технического обеспечения вместе с земельными участками на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты. Указанные объекты, включая земельные участки, на которых они расположены, передаются Застройщиком в интересах Участника долевого строительства.

9.1.11. Выполнять иные функции застройщика (заказчика), необходимые для строительства Многоквартирного дома.

9.1.14. Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет

возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства.

9.1.15. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Квартиры юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее по тексту Договора - юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Квартиры выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

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

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

9.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

9.2.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора.

9.2.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 6.4 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

9.2.3. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта Квартиры и до момента заключения договора управления Объектом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом (далее– «Управляющая организация»). Пропорционально площади Квартиры компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объектом, содержанию общего имущества в Объекте с момента подписания передаточного акта Квартиры до заключения договора управления Объектом с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

9.2.4. До оформления права собственности Участника на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не производить каких-либо действий по перепланировке или переоборудованию Объекта. Перепланировка или переоборудование Объекта допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Участник проинформирован, что в случае проведения перепланировки или переоборудования ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. При этом Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный Договором. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

Согласовывать с полномочными органами перепланировку «Объекта», изменение монтажа 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 перемычку на полотенцесушителе.

Не производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивный нагрузки 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.

Не использовать кладовые, лоджии 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)

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

9.2.5. До оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.), не осуществлять никаких изменений и работ в отношении Общего имущества Многоквартирного дома. В случае нарушения данного условия Участник несет все затраты по приведению имущества в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный Договором.

9.2.6. Уведомлять Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении своего адреса, в том числе об изменении почтового адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком в адрес Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

9.2.7. Обратиться за государственной регистрацией Договора в регистрирующий орган, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

9.2.8. Участник обязуется в течение **10 (десяти)** календарных дней с момента подписания Передаточного акта обратиться в регистрирующий орган, для государственной регистрации своего права собственности на Объект. В течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

9.2.8.1. 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.

9.2.9. В случае передачи третьему лицу прав по настоящему Договору -предварительно, до заключения соответствующего договора, получить письменное согласие Застройщика на заключение такого договора, представив при этом в адрес Застройщика копию паспорта и контактные телефоны лица, которое получает права на настоящему договору, и в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня его государственной регистрации представить в адрес Застройщика заверенную копию договора о передаче прав по настоящему договору третьему лицу.

9.2.10. При возникновении права собственности на объект у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество многоквартирном доме, которое не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект.

9.3. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома (пункт1.2Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе Регистрирующего органа), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3(Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика.

Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на сайте в **Единой информационной системе жилищного строительства (нашдом.рф)**.

Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте (раздел 6 Договора).

9.3.1. Изменение земельного участка и предмета залога:

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.2. 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.

9.3.2. 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. 1.2. 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.

9.3.4. Дольщик настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.2. 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.

9.3.5. Дольщик дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.2., Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

9.3.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. 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.

9.3.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. 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.

9.3.8. 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. 1.2. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Дольщика, указанных в п.9.3.1.-9.3.7. Договора. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п. 9.3.1.-9.3.7Договора распространяются на Нового Дольщика.

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

10. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

10.1. Участник долевого строительства в праве уступить свои права и передать свои обязанности по неоплаченному Договору другому (физическому или юридическому) лицу с момента государственной регистрации Договора только при наличии предварительного письменного согласия на это Застройщика до момента подписания Сторонами Передаточного акта Уступка (передача) Участником прав требований по неоплаченному Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Застройщика является не действительной.

Уступка (передача) Участником прав требований по Договору, оплаченному Участником, производится в порядке, установленному законом.

10.2. Все действия, произведенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства до получения предусмотренного п. 9.2.9 Договора уведомления о его замене и подтверждающей копии зарегистрированного договора, считаются произведенными в отношении надлежащего лица.

10.3. Передача прав и обязанностей по Договору новым приобретателям прав, а также передача прав по настоящему Договору в залог может быть осуществлена Участником долевого строительства только при наличии согласия приобретателя прав (или залогодержателя) на осуществление действий с Земельным участком в соответствии с п. 9.3.Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

11.1.1.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.

11.1.2. 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 Дольщиков 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.

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

11.1.4. В случае смерти (или реорганизации) Участника долевого строительства 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.

В случае отсутствия наследников после смерти Участника долевого строительства, что будет подтверждено справкой Нотариальной Палаты Иркутской области об отсутствии наследственного дела после смерти Участника долевого строительства или информацией нотариуса об отказе наследников от наследства, Застройщик вправе в судебном порядке аннулировать запись о настоящем договоре участия в долевом строительстве.

11.2. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства принадлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика, Участник обязан оплатить

Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору.

11.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п.9.2.4,9.2.5. Договора, Участник несет все затраты по приведению Квартиры и(или) общего имущества в Многоквартирном доме в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 8.1 Договора).

Участник полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

11.4. В случае нарушения сроков, установленных п.9.2.7 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 50 000(пятьдесят тысяч) рублей за несвоевременное обращение в Регистрирующий орган за регистрацией своего права собственности на Объект и(или) за не уведомление (не своевременное уведомление) Застройщика о произведенной регистрации права собственности на Объект.

11.5. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п.9.2.9Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за не уведомление/несвоевременное уведомление о замене участника долевого строительства по настоящему Договору.

11.6. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и(или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5(Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и(или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства (в частности, при возврате уплаченной Участником цены Договора при его расторжении, а также при возврате части денежных средств в связи с уменьшением фактической площади Объекта по сравнению с проектной площадью (п.п. 8.9, 8.11 Договора)).

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное не исполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения, пандемий ит.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов ит.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1.Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда.

14. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Договор подлежит государственной регистрации Регистрирующим органом, считается заключенным с момента такой регистрации, действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

14.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пунктах 6.3 и 8.9–8.11 Договора.

14.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. Основания, порядок и последствия такого расторжения предусмотрены ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

14.3.1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

14.3.2. Руководствуясь пп.2п.2ст.450ГКРФ,п.2ч.1.1.ст.9 Закона об участии в долевом строительстве, Стороны установили, что изменение установленного Договором размера Общей площади

Квартиры более чем на 5 % (Пять процентов) от общей площади Квартиры по результатам технической инвентаризации, либо изменение установленного Договором размера Общей площади Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от Общей площади Квартиры по результатам технической инвентаризации, является существенным нарушением Договора, что даёт Участнику право требовать расторжения Договора в одностороннем судебном порядке.

14.4. Досрочное расторжение Договора также возможно по соглашению Сторон по инициативе любой из Сторон.

14.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика), Застройщик обязан осуществить возврат Участнику уплаченных им денежных средств не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора, за вычетом фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по Договору.

14.4.2. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Застройщика (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Участника), последствия такого расторжения определяются Сторонами в соответствующем соглашении о расторжении.

15.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны –отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны – получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- Доставкой курьером Стороны – отправителя–в день приема уведомления Стороной –получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- письмам и с уведомлением о вручении описью вложения–в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения. Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, Указанным в статье 16 Договора.

Стороны договорились, что уклонение Участника от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения.

Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу https://www.pochta.ru/, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, месторождения, сведения о семейном положении), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, оказания коммунальных услуг, услуг связи, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Многоквартирный дом, регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, проведения общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника в Многоквартирном доме, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов.

Согласие Участника на обработку его персональных данных действует бессрочно.

15.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

15.3. При изменении реквизитов: наименования, паспортных данных, адреса, номера банковского счета и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

15.4. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу, указанному в п.3.2.3. Договора, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию.

Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте в сети Интернет по адресу, указанному в п.3.2.3. Договора и размещения Проектной декларации на указанном сайте.

В частности, с этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

15.5. Договор составлен в четырех экземплярах, один–для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника, два– для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15.6. Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение №1 (План Объекта долевого строительства);
- Приложение №2 (Перечень оборудования, виды и объем отделочных работ в Объекте долевого строительства).

16. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫИ ПОДПИСИ СТОРОН:

«Застройщик» **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ПРОФИТСТРОЙ»** 664038, Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Молодежный, ул. Солнечная, д. 3 ИНН 3808145852 КПП 382701001 ОГРН 1063808152946 Р/счет 40702810218350034335 БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 042520607 К/счет 30101810900000000607 Тел: 48-49-81 **Директор _____ А.Т. Петров**	**«Участник»** _____ /

Приложение № 1
к Договору об участии в долевом строительстве
№ _____от _____ г.

Объект долевого строительства –____-комнатная квартира № _____, общей площадью ____ кв.м., расположенная на 6 этаже 10-ти – этажного Дома №_.__ подъезд, возводимого по строительному адресу: **г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Култукская, д. 101/2;**

Проектная планировка Объекта долевого строительства:

Квартира № 43

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью **Договора № 4/1/43 от 07 июля 2020 г**. об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Култукская, д. 101/2**;** составлено в четырех экземплярах, один – для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один для Участника, и два экземпляра – для Застройщика

«Застройщик» **«Участник»**

Директор _____ / Петров А. Т. **_____/**

Приложение № 2
к Договору об участии в долевом строительстве
№ _____ от _____ г.

В понятие «отделка» для «Объекта», расположенного в жилом доме по адресу: **г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Култукская, д. 101/2**, Жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000020:20469 входит:

Наименование строительно-монтажных работ	**Объём проводимых строительно-монтажных работ**
Система отопления	Система отопления жилого дома стояковая двухтрубная с нижней разводкой. В качестве отопительных приборов приняты алюминиевые радиаторы.
Система водоснабжения и канализации	Горячий и холодный водопровод. Система объединённого хозяйственно-питьевого водопровода выполняется из металлических труб. Разводка по квартире до приборов учета, подводки к санитарно-техническим приборам не производятся и сами приборы не устанавливаются. На окончании ввода устанавливаются кран и счётчики воды.
Электроснабжение	Электроснабжение выполняется от общеэтажного щита до ввода в квартиру с установкой щитка механизации у входной двери. Электропроводка линии освещения и розеточной группы по квартире не выполняется. Телефонная связь, домофонная связь подаются до этажного слаботочного щита и в квартиру не заводится.
Остекление	Оконное заполнение выполняется окнами из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом и установкой наружного отлива из оцинкованной стали. Подоконники устанавливаются. Остекление балконов и/или лоджий - из холодного алюминиевого профиля с остеклением в одно стекло.

ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Наименование	**Объём проводимых отделочных работ**
Отделка помещений	Входная дверь в квартиру - металлическая с одним замком, межкомнатные двери не устанавливаются. Потолки – без отделки. Полы – железобетонные. Вертикальные канализационные стояки, стояки холодного и горячего водоснабжения не закрываются декоративными коробами и не красятся. Перегородки в квартире выполняются из ГКЛ (гипсокартонных листов) с заполнением внутри перегородочного пространства шумоизоляционным материалом. Стены сан. узла выполняются из ГКЛВ (влагостойкие гипсокартонные листы) с заполнением внутри перегородочного пространства шумоизоляционным материалом. Вентиляционные шахты выполняются из полнотелого кирпича толщиной 1/2 кирпича.

«Застройщик» **«Участник»**

Директор _____ / Петров А. Т. **_____/**