ДОГОВОР № ___

участия в долевом строительстве

г. Иркутск «___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Жилстрой» (ООО СЗ «Жилстрой»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Завгородней Александры Олеговны, действующей на основании Устава Общества, с одной стороны, и _____, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Участник (и) долевого строительства», действующий (-ая, -ие) от своего имени и на основании своих гражданских прав, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости: **«Жилые дома по ул. Пискунова» в городе Иркутске. 2 очередь строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск,** на земельном участке с кадастровым номером **38:36:000022:47367** (далее — Объект недвижимости), и передать Участнику долевого строительства соответствующее помещение, расположенное в указанном Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.2 Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешения на строительство № 38-ru38303000-11-2020 от 30.03.2020г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3 Описание Объекта недвижимости, с месторасположением город Иркутск, кадастровый номер земельного участка 38:36:000022:47367:

1.3.1 Жилой многоквартирный дом

1) блок-секция: 3
2) количество этажей: 20 этажей, в том числе 1 подвальный этаж
3) общая площадь здания: 11 128 кв.м.
4) материал наружных стен выше подвального этажа: монолитный железобетон, теплоизоляция из утеплителя минераловатного, облицовка: кирпич лицевой, навесная фасадная система, профилированный лист.
5) материал перекрытий: монолитный железобетон
6) класс энергетической эффективности: В, класс энергосбережения: В+
7) сейсмостойкость: 8 баллов

1.3.2 Жилой многоквартирный дом

1) блок-секция: 4
2) количество этажей: 20 этажей, в том числе 1 подвальный этаж
3) общая площадь здания: 14 829 кв.м.
4) материал наружных стен выше подвального этажа: монолитный железобетон, теплоизоляция из утеплителя минераловатного, облицовка: кирпич лицевой, навесная фасадная система, профилированный лист.
5) материал перекрытий: монолитный железобетон
6) класс энергетической эффективности В, класс энергосбережения: В+
7) сейсмостойкость: 8 баллов

1.3.3 Подземная автостоянка

1) количество этажей: 1 этаж (подземный)
2) общая площадь: 1 254 кв.м.
3) материал наружных стен: монолитный железобетон, праймер битумный, гидроизоляция, теплоизоляция из экструдированного пенополистерола, профилированная мембрана
4) материал перекрытий: монолитный железобетон
5) класс энергоэффективности: не нормируется
6) сейсмостойкость: 8 баллов

1.4 **Описание Объекта долевого строительства**:

1) назначение – жилое;
2) блок секция – _;
3) этаж – _;
4) строительный номер – _;
5) условное обозначение типа квартиры – _;
6) количество жилых комнат – _;
7) общая площадь квартиры (без учета площади лоджии) – __ кв.м.;
8) площадь жилых комнат – __ кв.м;
9) площадь помещений вспомогательного использования – __ кв.м.;
10) площадь лоджии без коэффициента – ___кв.м;
11) общая приведенная площадь (с учетом площади лоджии с соответствующим коэффициентом)-___ кв.м.;
12) площадь квартиры с площадью лоджии (без применения коэффициента) – ___ кв.м;

1.5 План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены в Приложении №1 к Договору.

1.6 Отделка Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с Приложением № 3 (паспорт отделки Объекта долевого строительства) к Договору.

1.7 Проектная декларация, включая информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (http://www.наш.дом.рф). Подписание Договора Участником долевого строительства произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора).

Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию корректировки, касающиеся изменения уполномоченного банка – ПАО Сбербанк, в котором должны открываться эскроу-счета для расчетов по договорам участия в долевом строительстве по Объекту недвижимости.

1.8 Участник долевого строительства уведомлен, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000022:47367, площадью 7 774 кв.м., с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: г. Иркутск, находится в залоге ПАО Сбербанк.

1.9 Строительство Объекта недвижимости осуществляется с использованием заемных средств ПАО Сбербанк.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Застройщик обязуется:

2.1.1 Осуществить своими силами или с привлечением подрядчиков строительство Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.

2.1.2 Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее 30 июня 2022г. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

2.1.3 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ, в случае полной оплаты цены Договора.

В случае, если оплата цены Договора Участником долевого строительства произведена не полностью, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента полной оплаты цены Договора после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.1.4 Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с указанием сроков приемки-передачи.

Данное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления писем Участнику долевого строительства. Уведомление считается полученным Участником долевого строительства, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу.

Застройщик вправе лично передать Участнику долевого строительства вышеуказанное уведомление о приемке Объекта долевого строительства.

Срок направления уведомления не должен быть менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства.

2.1.5 После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи, в случае полной оплаты цены Договора, в срок, указанный в уведомлении.

2.1.6 Обеспечить в компетентном органе государственной власти в установленном законом порядке постановку Объекта недвижимости на кадастровый учет.

2.1.7 Обратиться в орган местного самоуправления за присвоением Объекту недвижимости почтового адреса.

2.1.8 Произвести перерасчет уплаченной Участником долевого строительства цены Договора в случае фактического уменьшения общей и общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

Сумма денежных средств, подлежащая возврату Участнику долевого строительства, отображаются в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства с банковскими реквизитами Участника долевого строительства для возврата денежных средств.

2.1.9 В случае, если завершение строительства Объекта недвижимости и ввод его в эксплуатацию не может быть осуществлено в срок, предусмотренный п. 2.1.2. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и проект соглашения об изменении Договора.

2.1.10 Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.2 Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1 Оплатить цену Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается надлежащим образом исполненными с момента, когда полностью внесены денежные средства, в том числе и в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства в соответствии с Разделом 3 Договора. Застройщик не может считаться допустившим просрочку в исполнении своих обязательств в случае, если Участником долевого строительства в полном объеме не оплачена полная стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади.

2.2.2 Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его (их) сторонами на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.2.3 Произвести Застройщику доплату цены Договора в случае фактического увеличения общей и общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации. Изменённая цена Договора отображается в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства.

2.2.4 Доплата цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Объекта долевого строительства, но в любом случае не позднее дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.5 Принять Объект долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 2.1.4 Договора, если иное не указано в уведомлении.

2.2.6 После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

2.2.7 Уведомлять Застройщика об изменении своих данных, указанных в Договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, телефон и т.д.) в десятидневный срок со дня наступления такого события. В противном случае направление уведомлений с использованием данных Участника долевого строительства (в том числе адреса), указанных в Договоре, считается надлежащим уведомлением.

2.2.8 Согласовывать с полномочными органами перепланировку Объекта долевого строительства, изменение сантехнической и электротехнической разводки. Вышеуказанные действия возможны только после регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

2.2.9 Не производить на Объекте долевого строительства работы (перепланировка, ремонт, 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 долевого строительства. Не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта долевого строительства через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

Не производить на Объекте долевого строительства работы (перенос, добавление или изменение секций), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления.

Не производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих стен.

Не осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости (установка решеток на лоджиях/балконах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов и антенн на фасаде здания). Все изменения могут быть выполнены только при наличии необходимого разрешения компетентных органов и соответствовать паспорту фасада Объекта недвижимости.

Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с правилами, утвержденными Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.10 Не использовать квартиру 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 законодательством РФ.

2.2.11 Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам в процессе производства работ (перепланировка, отделка, ремонт) на Объекте долевого строительства Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.2.12 Заключить в порядке, установленном действующим законодательством РФ, Договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.13 Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте недвижимости с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

С момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 ФЗ 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») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту долевого строительства коммунальные и эксплуатационные услуги.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения и балкона/лоджии (без применения коэффициента) и составляет **___ кв.м.**
Цена Договора включает в себя расходы на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение Застройщика и определяется как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая включает в себя площадь жилого помещения (общую площадь квартиры) и площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом соответственно 0,3 и/или 0,5, и договорной стоимости 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства ___ кв.м., в том числе общая площадь квартиры – ___ кв.м. и площадь лоджии ___ * ____ = ____ кв.м
Порядок подсчета общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласован сторонами.

3.2 Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена Договора является фиксированной и пересчету в одностороннем порядке не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.6. Договора.

3.3 Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в соответствии с условиями и Графиком платежей, указанными в Приложении № 2 к Договору.

3.4 Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что оплата цены Договора возможна только после государственной регистрации Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

3.5 Датой оплаты считается день зачисления денежных средств на эскроу-счет, открытый в ПАО Сбербанк, указанный в Приложении № 2 к Договору. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на эскроу-счет подтверждается платежными поручениями и другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием назначения платежа.

3.6 Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.4. Договора, является строительной и может быть изменена в процессе строительства. Окончательная информация об общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, подлежащей оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации. При этом изменение оплачиваемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 кв.м. включительно является незначительным и не может служить основанием для изменения цены Договора. В случае изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора, цена Договора изменяется из расчета стоимости квадратного метра, действующей на момент заключения Договора, умноженной на величину фактического изменения свыше 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства к доплате либо возврату.

3.7 Права требования на передачу Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.8 Расходы по перечислению денежных средств на счет эскроу, оплате соответствующей части государственной пошлины за регистрацию Договора участия в долевом строительстве, регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства и не входят в цену Договора.

3.9 Стороны согласовали, что оставшиеся в распоряжении Застройщика после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства, полученные от Участников долевого строительства, превышающие фактические затраты Застройщика на строительство Объекта недвижимости, являются вознаграждением Застройщика и возврату участникам долевого строительства не подлежат.

4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечиваться залогом земельного участка на основании и в порядке, предусмотренном требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1 Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления Объекта долевого строительства до полного исполнения сторонами Договора принятых на себя обязательств.

5.2 Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный п. 2.2.5. Договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

5.4 В случае обнаружения в процессе приемки недостатков Объекта долевого строительства, которые не являются существенными, то есть позволяют использовать Объект долевого строительства в соответствии с согласованными в Договоре условиями и представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. и не связаны с отступлением от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, стороны подписывают акт приема-передачи Объекта долевого строительства и/или акт выявленных недостатков Объекта долевого строительства.
В случае подписания только акта выявленных недостатков стороны фиксируют в нем обнаруженные нарушения к качеству Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств, а

также сроки устранения недостатков. Факт устранения Застройщиком выявленных недостатков к качеству строительства Объекта долевого строительства стороны фиксируют в акте об устранении недостатков.

Одновременно с подписанием акта об устранении недостатков, Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5 При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.2.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом, под уклонением от принятия Объекта долевого строительства понимается такое бездействие Участника, которое выражается в незаконном и необоснованном затягивании срока принятия Объекта, указанного в уведомлении от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости, а равно отказ от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства без уважительных причин. Уклонением не считается отказ Участника принять Объект долевого строительства в случае выявления в ходе приемки несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, закрепленным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и подписания сторонами акта выявленных недостатков.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства с даты составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства несет обязательства по содержанию его в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3 Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики учета расхода ГВС, ХВС, счетчики учета тепловой энергии), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливается в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования.

6.4 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкции 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1 Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2 При нарушении предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3 В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно: просрочка внесения платежа более чем в течение двух месяцев, либо систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

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

7.5 В случае, если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком, у Застройщика возникает право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке и возвратить Участнику долевого строительства уплаченные им денежные средства, а также потребовать уплаты неустойки, предусмотренной п. 7.3. Договора.

7.6 Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за частичное или полное неисполнение обстоятельств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не поддающихся контролю сторон, в том числе объявленная или фактическая война, военные действия, враждебные действия какого–либо другого государства, гражданские волнения, восстания, саботажи, забастовки, локауты, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов, существующих де–юре или де–факто, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

7.7 Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должны известить другую сторону о таких обстоятельствах, об их влиянии на исполнение обязательств по Договору и возможной продолжительности действия в течение 5 (пять) дней с момента возникновения таких обстоятельств путем направления соответствующего уведомления посредством почтовой или факсимильной связи. После этого Стороны должны немедленно провести переговоры для принятия необходимых мер.

7.8 Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые местными компетентными органами административной территории, на которой находится сторона, заявившая о таких обстоятельствах, или на которой произошло такое событие, а также иными компетентными органами

7.9 Неуведомление, несвоевременное и (или) ненадлежащим образом оформленное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны права ссылаться на любые из них как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательства.

7.10 Если какое–либо из обстоятельств непреодолимой силы непосредственно повлияет на выполнение каких–либо обязательств по Договору, стороны не вправе выставить претензии по оплате штрафных санкций за такое нарушение условий Договора.

7.11 В случае действия обстоятельств непреодолимой силы Договор может быть расторгнут или изменен путем подписания сторонами дополнительного соглашения. При этом стороны обязаны произвести полные взаиморасчеты по уже реализованной части Договора или его этапам, и ни одна из сторон не будет иметь право на возмещение убытков или упущенной выгоды.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1 Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на раздел, объединение, межевание, выделение, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:36:000022:47367, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости.

Соответственно характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения согласия Участника долевого строительства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1 Общая и общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости общая и общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в п. 1.4. Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с условиями Договора.

Окончательная общая и общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным кадастрового паспорта жилого дома и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

Указанные расхождения не признаются Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, при условии что характеристики объекта будут отвечать обязательным требованиям законодательства РФ.

9.2 Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в соответствующем регистрационном органе и действует до момента исполнения обязательств каждой из сторон.

9.3 Все приложения к Договору подписываются обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.

9.4 Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по Договору на другое лицо в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и только при условии письменного согласия Застройщика на заключение договора уступки права требования по Договору.

Отсутствие письменного согласия на заключение Договора уступки права требования по Договору является нарушением со стороны Участника долевого строительства своих обязательств перед Застройщиком.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым Участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в регистрационный орган и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки.

При этом данные и адрес регистрации по месту жительства Нового Участника долевого строительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства) должны быть переданы Застройщику в момент получения письменного согласия на заключение договора уступки права требования по Договору.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу нормы Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

9.5 Уведомления в соответствии с условиями Договора направляются Сторонами заказным письмом с описью вложения по адресам, указанным в разделе 10 настоящего договора. Если иное не предусмотрено законодательством РФ, уведомление Участника долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика: hhtp://www.семья-жк.рф или путем направления письма на электронную почту Участника долевого строительства, что также признается надлежащим уведомлением.

9.6 Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника долевого строительства (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником долевого строительства в целях заключения и исполнения Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора, а также сроков архивного хранения Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме в случае расторжения Договора.

9.7 Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуются решать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством. Все споры между сторонами, возникающие из Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Иркутской области или в Октябрьском районом суде города Иркутска в зависимости от подведомственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации. Стороны установили, что настоящий пункт имеет силу соглашения о подсудности, и имеет самостоятельную юридическую силу в случае признания Договора недействительным (незаключенным).

9.8 Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика и один экземпляр для регистрационного органа.

9.9 Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.10 Приложения Договору:

Приложение № 1 «План Объекта долевого участия в строительстве и расположение Объекта долевого участия в строительстве на этаже»

Приложение № 2 «Условия оплаты и график платежей»

Приложение № 3 «Паспорт отделки Объекта долевого строительства»

Приложение № 4 «Согласие на обработку ООО СЗ «Жилстрой» персональных данных и получение рекламы»

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Жилстрой»
(ООО СЗ «Жилстрой»)
Адрес: 664081, Иркутская область, г. Иркутск, улица Иркутской 30 Дивизии, дом 8, офис 2
ИНН 3827057190 / КПП 381101001
Р/с 40702810518350034352
К/с 30101810900000000607
БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 042520607
Сайт: семья-жк.рф
Тел. (3952) 500-120, 95-99-00
E-mail: 959900@mail.ru

Генеральный директор

_____ Завгородняя А.О.

Участник долевого строительства:

ФИО ,
г.р.,
паспорт ,
выдан ,
дата выдачи года,
зарегистрированный по адресу:

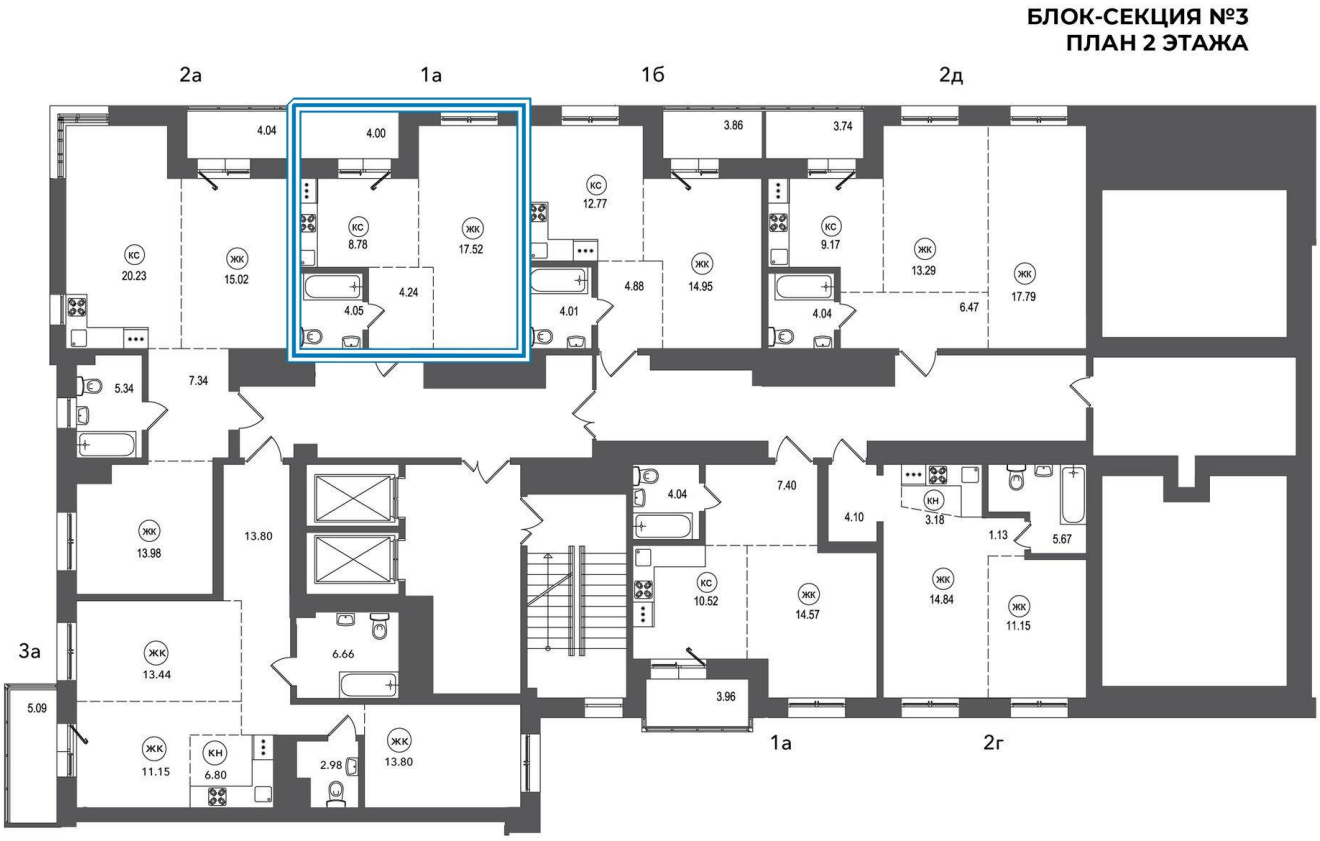
Тел. _____

E-mail: _____

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «____» _____ 2021 г.

План Объекта долевого участия в строительстве
и расположение Объекта долевого участия в строительстве на этаже



* Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехническое оборудование, межкомнатные перегородки, межкомнатные двери в квартирах не устанавливаются. Планировочное решение квартиры, схема расстановки перегородок (зонирование), расстановка мебели на кухне и в санузлах нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений.

Застройщик:

ООО СЗ «Жилстрой»
Генеральный директор

_____ Завгородняя А.О.

Участник долевого строительства:

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «___» _____ 2021 г.

УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. Цена Договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек** и оплачивается Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом со следующими условиями:
   - Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.
   - Депонент (Участник долевого строительства) – _____ .
   - Застройщик – ООО СЗ «Жилстрой».
   - Депонируемая сумма – _____ (_____) рублей 00 копеек.
   - Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2022г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства
   - Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
2. Условия оплаты Участником долевого строительства цены Договора:
   – _____ (_____) рублей 00 копеек за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора на специальный эскроу-счет, указанный в п.1 настоящего Приложения;

Застройщик:	Участник долевого строительства:
ООО СЗ «Жилстрой» Генеральный директор	
_____ Завгородняя А.О.	_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 2021 г.

Паспорт отделки Объекта долевого строительства

1	Пол	
	жилые комнаты, коридоры, кухня	железобетонное монолитное перекрытие, с выравнивающим слоем
	санузел	железобетонное монолитное перекрытие, гидроизоляция, стяжка отсутствует
	балкон	железобетонное монолитное перекрытие, стяжка отсутствует
2	Стены межквартирные	
		железобетонные – без отделки
		кирпичные (при наличии) – оштукатуривание
3	Перегородки	
	межкомнатные в квартире	отсутствуют
	в санузлах	кирпичные, оштукатуренные
	балконные (при наличии)	каркасно-обшивные по каркасу из оцинкованных профилей с однослойной обшивкой листовым материалом
4	Потолок	железобетонное монолитное перекрытие, без отделки
5	Окна/балконные двери	оконные блоки и двери из ПВХ, подоконная доска из ПВХ
6	Остекление балконов/лоджий	холодные алюминиевые витражи
7	Электроснабжение	выполняется до квартирного щитка с установкой автоматических выключателей; установка приборов учета, расположенных в этажных щитах; разводка по квартире не выполняется
8	Водоснабжение	монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой, приборы учета и отводы для подключения сантехоборудования; установка запорной арматуры и вентилей на вводе в квартиру; сантехоборудование не устанавливается
9	Канализация	полипропиленовые канализационные трубы; сантехоборудование не устанавливается
10	Отопление	горизонтальная разводка отопления с приборами учета, расположенными в этажных щитах, с установкой радиаторов; полотенцесушитель не устанавливается
11	Вентиляция	естественная, приток воздуха с использованием КИВ
12	Пожарная сигнализация	система оповещения о пожаре
13	Входные двери	металлическая заводского изготовления
14	Межкомнатные двери	не устанавливаются

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель), включая оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие, осуществляется Застройщиком по своему усмотрению, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства. Использование Застройщиком сходных (аналогичных) материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства или влекущим непригодность Объекта долевого строительства для целевого использования, и не является отступлением от условия Договора.

Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять технологии выполнения отделочных работ.

Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства устанавливать дополнительное оборудование или иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (ГОСТ, СНИП, ТУ).

Объект долевого строительства должен соответствовать обязательным требованиям прямо указанным в Постановлении Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в той части, которая установлена в указанном Постановлении.

Применение указанных требований осуществляется в редакции, действующей на момент выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации.

Иные требования, не являющихся обязательными в соответствии с законодательством РФ, к Объекту долевого строительства не применяются.

Застройщик:
ООО СЗ «Жилстрой»
Генеральный директор

_____ Завгородняя А.О.

Участник долевого строительства:

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «___» _____ 2021 г.

Согласие на обработку ООО СЗ «Жилстрой»
персональных данных и получение рекламы

Я, _____ , настоящим подтверждаю достоверность указанных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку ООО СЗ «Жилстрой» (далее – Застройщик) в целях:

– моей идентификации, осуществляемой Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором об участии в долевом строительстве;

– осуществления мной мероприятий по заключению с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

– осуществления иных действий в рамках заключенного с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве.

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

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими Персональными данными с учетом действующего законодательства.
Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронный носитель и их хранение, составление перечней, маркировка.

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

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

_____ / _____ /
(подпись) (фамилия, имя, отчество)