

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве

г. Иркутск

«» 2019 года

Акционерное общество «Иркутское региональное жилищное агентство», именуемое в дальнейшем Застройщик в лице генерального директора **Ивана Андреевича Бирюкова**, действующего на основании Устава, и

Участник, дата рождения, паспорт, зарегистрирована по месту жительства:, именуемое в дальнейшем Участник, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Багратиона, кадастровый номер земельного участка 38:36:000026:9473 (далее по тексту – многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства (далее по тексту – квартира) Участнику, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру, при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Характеристики планировочных (проектных) параметров квартиры в соответствии с проектной документацией:

многоквартирный дом	
условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией от 11.05. 2018 года № 18-38-000137-04	;
этаж	;
количество комнат	;
площадь квартиры, включая балкон	;
площадь квартиры, без балкона	;
площадь жилых комнат	;
площадь балкона	;

1.3. Характеристики квартиры в стадии готовности:

пластиковые окна со стеклопакетами;
пластиковые подоконники;
входная дверь из металла;
межкомнатные двери отсутствуют;
на полах в помещении выполнена стяжка;
осуществлен ввод в помещение инженерных сетей: электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения,
установлены индивидуальные приборы учета, радиаторы отопления;
отсутствует разводка инженерных сетей внутри помещения;
стены, потолки неоштукатуренные.

На момент подписания передаточного акта квартира должно соответствовать требованиям и основным характеристикам, включенным в проектную декларацию.

1.4. Характеристики многоквартирного дома:

адрес: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Багратиона, кадастровый номер земельного участка 38:36:000026:9473;
количество этажей – 18;
количество квартир – 144;
площадь застройки – 580,88 кв.м.;
общая площадь здания – 7 212,97 кв.м.;
площадь квартир – 5 794,37 кв.м.;
строительный объем – 25616,24 куб.м.;
класс энергетической эффективности С («Повышенный»);
сейсмостойкость - 8 баллов;
фасады выполнены из облицовочного кирпича;
монолитный железобетонный каркас;
наружные стены из мелкоштучных каменных материалов;
монолитные железобетонные перекрытия.

На момент подписания передаточного акта квартира должна соответствовать условиям договора и основным характеристикам, включенным в проектную декларацию.

1.5 Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании следующих документов:

Разрешение на строительство № 38-гу38303000-194-2016 от 20.10.2016, последняя дата продления срока действия разрешения на строительство 01.11.2018 года до 31.12.2019 года, выдано Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска;

Свидетельство о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/007/2015-4286/2 от 09.06.2015; проектная документация, разработанная ООО «ЦПИСРР «ВестЛайн»; проектная декларация, опубликованная на сайте: <https://www.ipoteka.irk.ru>

1.6. Указанная в настоящем Договоре площадь квартиры определена путем подсчета по проектной документации (проектная площадь). Окончательная площадь квартиры определяется после окончания строительных работ и постановки на государственный кадастровый учет по результатам выполнения кадастровых работ.

1.7. Участник с момента государственной регистрации права собственности на квартиру одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональную размеру площади многоквартирного дома, в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

1.8. В соответствии с п. 5 в ред. Федерального закона от 27.06.2019 N 151-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на основании полученного положительного заключения о степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости №2 от 19.06.2019г. Застройщик осуществляет привлечения денежных средств участников долевого строительства, путем исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора составляет цена **(прописью) рублей 00 копеек**. Участник производит оплату цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

2.1.1. сумму в размере цена **(прописью) рубля 00** в течении 3 дней после государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

2.1.2. сумму в размере **цена (прописью) рублей 00 копеек «Участник»** не позднее г.

2.3. Право требования о передаче квартиры возникают у Участника с момента полного исполнения им денежных обязательств по оплате цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1. Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик гарантирует, что право требования о передаче объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2.5. В случае расхождения фактической площади квартиры, определенной по результатам кадастровых работ, с проектной площадью в сторону увеличения или уменьшения в размере не более пяти процентов, то перерасчет стоимости квартиры, установленной пунктом 2.1. настоящего договора, **не производится**.

3. Сроки передачи жилого помещения Участнику.

3.1. Срок окончания строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 1 квартал 2020 года. Срок передачи объекта долевого строительства не позднее 31 августа 2020 года.

3.2. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.1. настоящего Договора срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи квартиры осуществляется на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц выполнить полный перечень строительно-монтажных, благоустроительных, пусконаладочных и иных работ для строительства многоквартирного дома и передать квартиру Участнику по передаточному акту, при условии исполнения Участником обязанности по оплате цены Договора. При передаче квартиры Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома посредством, указанным в пункте 12.8. настоящего Договора.

4.1.3. Немедленно уведомлять Участника об изменении своих реквизитов. Неисполнение этой обязанности снимает с Участника ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

4.1.4. Письменно сообщить Участнику о завершении строительства многоквартирного дома и готовности квартир к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участника о необходимости принятия квартир. Сообщение направляется Участнику по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

О последствиях своего бездействия, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее - закон) Участник извещен при подписании настоящего Договора.

4.1.5. Обеспечить своевременный выпуск распорядительных документов, а также разрешительной документации, необходимых для строительства многоквартирного дома.

4.1.6. Обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Законными способами требовать от Участника исполнения настоящего Договора.

4.2.2. В ходе строительства многоквартирного дома вносить изменения в проектную и сметную документацию, не влияющие на качество и основные характеристики многоквартирного дома, помещений и отвечающие действующим техническим нормам и регламентам в строительстве.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Выполнить обязательства, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора на стоимость, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.2. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к принятию квартиры в течение 10 дней с момента получения такого уведомления.

4.3.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 4.3.2. договора, срока для начала принятия объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3.4. В случае возникновения претензий к качеству квартиры Участник совместно с уполномоченным представителем Застройщика составляет соответствующий акт, согласно которому Стороны устанавливают разумный срок устранения выявленных дефектов помещений.

4.3.5. Оплачивать коммунальные, жилищно-эксплуатационные платежи с даты подписания передаточного акта.

4.3.6. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение этой обязанности снимает с Застройщика ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

4.3.7. После принятия квартиры по акту заключить договоры по содержанию и управлению общим имуществом многоквартирного дома, оплате коммунальных услуг. Нести затраты по содержанию и эксплуатации квартиры со дня подписания передаточного акта.

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Законными способами требовать от Застройщика исполнения настоящего Договора.

4.4.2. Запрашивать и получать информацию о строительстве многоквартирного дома не составляющую коммерческую и иную тайну Застройщика.

4.4.3. Расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор по основаниям и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Качество квартиры. Гарантия качества

5.1. Качество квартиры, подлежащей передаче Участнику, должно соответствовать проекту, требованиям технических норм и регламентов в строительстве, санитарным, противопожарным и иным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на многоквартирный дом составляет:

на строительные конструкции 5 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

на инженерное и технологическое оборудование 3 года со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре и подписании передаточного акта, фиксируются в соответствующем, составленном в присутствии уполномоченного представителя Застройщика, акте. На основании составленного акта Стороны устанавливают разумный срок устранения выявленных дефектов квартиры.

5.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

проведения Участником работ по изменению фасада многоквартирного дома;

проведения Участником любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта квартиры; ненадлежащего обслуживания и эксплуатации квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6. Срок действия договора. Досрочное расторжение договора

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, а именно с момента подписания Сторонами передаточного акта. Подписание акта приема – передачи означает, что обязательства Сторон по отношению друг к другу, установленные настоящим Договором, исполнены.

6.3. Участник вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае:

6.3.1. Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

6.3.2. В случае существенного нарушения Застройщиком требований к качеству квартиры или не устранения выявленных дефектов в согласованный срок.

6.3.3. В иных, предусмотренных Законом и настоящим Договором случаях.

6.4. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

6.4.1. Существенного изменения проектной документации многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера квартиры. Существенным изменением размера квартиры является отклонение в сторону уменьшения площади не более пяти процентов от указанной площади;

6.4.2. В иных, предусмотренных Законом и настоящим Договором случаях.

6.5. В случае досрочного расторжения Договора размер процентов за пользование денежными средствами составляет 1/300 (одну трехсотую) ставки рефинансирования действующую на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства, которые начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата.

7. Уступка прав требований и залог имущественных прав (требований) по договору

7.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору может осуществляться только с письменного согласия Застройщика. Запрос на согласие Застройщика на уступку прав требований Участником в рамках настоящего Договора направляется Участником в адрес Застройщика по реквизитам указанным в настоящем Договоре. Срок рассмотрения Застройщиком запроса Участника на выдачу согласия на уступку прав требований по настоящему Договору составляет 10 рабочих дней.

7.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта.

7.3. Договор и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

7.4. Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного согласия Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица, к которому в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

8. Обеспечение исполнения обязательств по договору

8.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора производится в соответствии с Законом и положениями Проектной декларации на объект долевого строительства - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Багратиона, кадастровый номер 38:36:000026:9473.

Многоквартирный дом, количество этажей – 18, количество квартир – 144, площадь застройки – 580,88 кв.м., общая площадь здания – 7 212,97 кв.м., площадь квартир – 5 794,37 кв.м., строительный объем – 25616,24 куб.м.;

8.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об участии в долевом строительстве квартиры с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленная для строительства квартира и иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся на этом земельном участке иной объект недвижимости.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке.

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

10.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

10.3. Просрочка внесения одного из платежей, предусмотренных пунктами 2.1.1. и 2.1.2. настоящего договора в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

10.4. В случае нарушения срока внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (военные действия, стихийные бедствия, техногенные катастрофы). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны в равных долях несут Расходы по оплате государственных пошлин и иных сборов для регистрации настоящего Договора.

12.2. Застройщик может предоставить Участнику право фактического безвозмездного пользования квартирой для проведения ремонтных работ до подписания передаточного акта, без права проведения перепланировки. В таком случае с этого момента к Участнику переходят:

риск случайной гибели и порчи переданного в пользование квартиры;

риск перед третьими лицами, связанный с проведением ремонтных работ в квартире как Участником, так и третьими лицами;

обязанность по оплате коммунальных услуг по тарифам, действующим для безучетного потребления электроэнергии, водоснабжения и водоотведения, тепловой энергии.

Такой допуск оформляется Актом допуска в квартиру для производства отделочных работ, в котором фиксируются дата допуска, строительный номер и иные технические характеристики квартиры, виды и характеристики предполагаемых отделочных работ.

12.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней с даты таких изменений извещать друг друга.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

12.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае необходимости разделения земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, и отчуждения в пользу Застройщика его части, не влияющей на строительство многоквартирного дома, Участник не возражает против такого разделения земельного участка и отчуждения его в пользу Застройщика. По соглашению Сторон никаких дополнительных нотариальных или иных согласий на межевание, разделение и отчуждение земельного участка в пользу Застройщика со стороны Участника не требуется.

12.7. УЧАСТНИК дает согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактный телефон, иные персональные данные), то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение,

использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам в целях исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных ФЗ № 152 от 27.07.2006 года «О персональных данных» и/или договорами. Данное согласие дается на срок, не превышающий 5 (пяти) лет с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

12.8. Настоящий Договор составлен на 5 (листах) листах, не включая приложения, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.9. Информация о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома размещается Застройщиком Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет на сайте www.дом.рф.

12.10. Приложением к настоящему договору является поэтажный план.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

АО «ИРЖА»
664025 г.Иркутск, ул. Свердлова 17
ИНН 3808057483/ КПП 380801001
Тел. 8-950-050-88-44
Банковские реквизиты:
Филиал Новосибирский АО «Альфа-Банк»
р/с 40602810123080000010
к/с 30101810600000000774
БИК 045004774
ИНН Банка 7728168971
ОГРН Банка 1027700067328

Генеральный директор

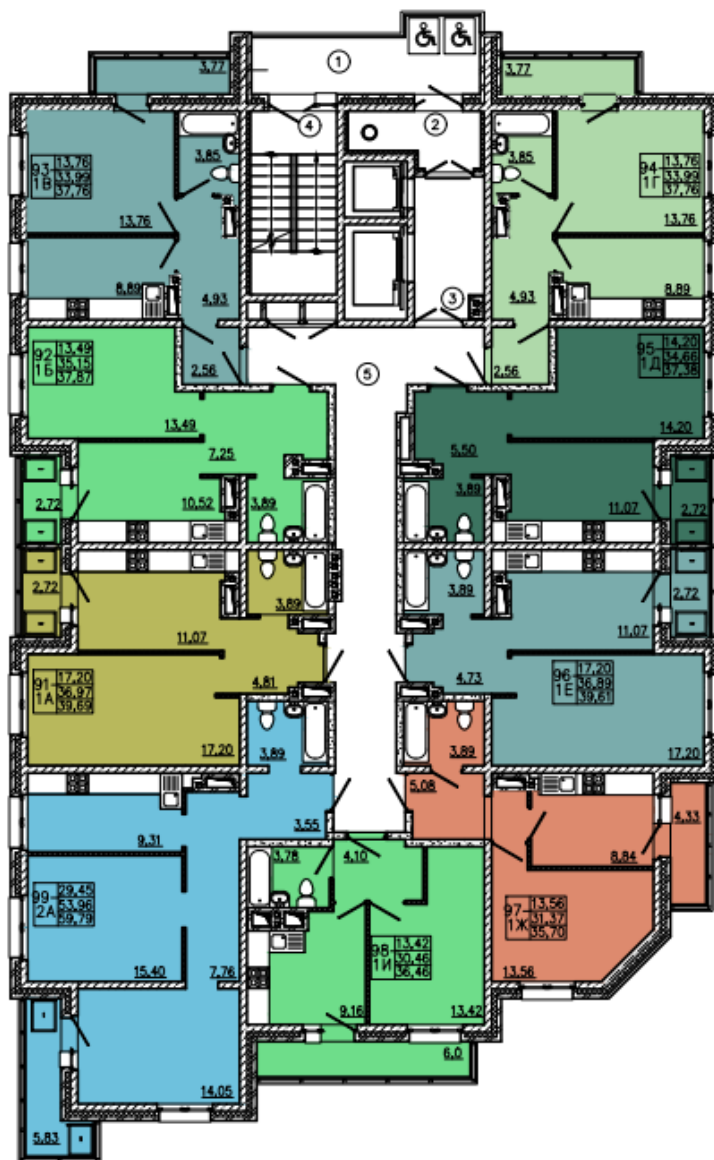
И.А.Бирюков _____

Участник:

Участник

Участник _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



№	1 комнатная квартира, строительный номер	S кв.м.
1	Коридор	
2	Кухня	
3	Жилая комната	
4	Сан.узел	
5	Балкон	
	Площадь квартиры с балконом	

Застройщик:
Акционерное общество «Иркутское региональное

Участник:

жилищное агентство»

Генеральный директор
_____ И.А.Бирюков

_____ Участник