

ДОГОВОР № Ду-33-__-__
участия в долевом строительстве

г. Ангарск

«__» _____ 2020 г.

Мы, **Закрытое акционерное общество «Стройкомплекс»**, зарегистрировано в г. Ангарске Иркутской области 17.02.2000 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 38 № 000369122 инспекцией МНС России по г. Ангарску Иркутской области 28.11.2002 года; ОГРН 1023800525385; ИНН 3801053916; КПП 381101001; адрес постоянно действующего исполнительного органа: 664047, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, дом 121, кабинет 310 в лице гражданина Российской Федерации **ФИО1**, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, реквизиты нотариальной доверенности, регистрационный номер доверенности, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации **ФИО2**, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом на земельных участках с кадастровыми номерами 38:26:040703:108, 38:26:040703:6, по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 33 (далее – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства общей площадью (проектной) __ кв. м., расположенный в ____ блок-секции жилого Дома, проектный номер ____ (далее – объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого Дома.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики многоквартирного жилого Дома:

- назначение – здание жилое общего назначения двухсекционное;
- этажность – 16 этажей (без учета чердака и подвала);
- общая площадь (проектная) – 17701,3 кв.м.;
- материал наружных стен – перекрестно-стеновая конструктивная система с монолитными железобетонными перекрытиями; рамный каркас, состоящий из железобетонных колонн и ригелей, жестко соединенных между собой; в качестве ограждающих стеновых конструкций применено каменное заполнение, не участвующее в работе каркаса, состоящее из мелкогазобетонных блоков автоклавного твердения;
- класс энергоэффективности – «В+» (для блок-секций 1,2, нежилых помещений №4.1-4.3; «А+» (очень высокий) (для нежилых помещений №1.1, 1.2, 2.1)
- сейсмичность площадки – 8 баллов.

1.2. Объект долевого строительства, передаваемый Участнику долевого строительства, расположен на __ этаже жилого дома и состоит из:

- __ комнат, общей площадью __ кв.м.,
- кухни площадью __ кв.м.,
- санузла площадью __ кв.м.,
- коридора площадью __ кв.м.,
- __ балкона (ов) площадью __ кв.м.,

Характеристики объекта долевого строительства:

- внутренние стены и перегородки, потолки, полы – без отделки;
- устройство сетей внутренних коммуникаций: вентиляция, сети холодной воды, сети горячей воды, без разводки; отопление, электроснабжение;
- полы – монолитная ж/б плита перекрытия, без подготовки.
- потолок – монолитная ж/б плита перекрытия, без подготовки.
- установлена входная дверь;
- установлены пластиковые окна с 2-х камерным стеклопакетом;
- алюминиевые радиаторы (в соответствии с теплотехническим расчетом);
- счетчики горячей и холодной воды, электросчетчик.

1.3. Графический план объекта долевого строительства с расположением частей жилого помещения - комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, местоположение объекта на этаже (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.4. Строительство жилого Дома осуществляется на основании:

— Разрешения на строительство № 38-RU 38310000-108-2017 от 22.11.2017г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации Ангарского городского округа.

— Договоры аренды земельных участков: № 35/2015 от 20.04.2015г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.04.2015г., № 88/2018 от 18.04.2018г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2018г., № 65/15 от 09.06.2015г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.07.2015г., расположенных по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 33 микрорайон, с разрешенным использованием: для строительства многоквартирного дома.

— Проектной Декларации от 23.11.2017г. и изменений к ней, а также проектной документации, размещенных на сайте Застройщика <http://stroikom.ru/> с которыми Участник долевого строительства на момент подписания настоящего договора ознакомлен.

1.5. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика: с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости земельный участок, принадлежащий Застройщику на основании указанному в настоящем пункте договора, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом № 214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» ЗАО «Стройкомплекс» до заключения договора участия в долевом строительстве страхует свою гражданскую ответственность в Публично-правовой компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

1.6. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Общее имущество Дома – входящие в состав указанного Дома помещения, не являющиеся частями жилых, нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.7. Застройщик гарантирует, что на дату заключения Договора Квартира не обременена правами третьих лиц.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору, составляет _____ (сумма полностью) рублей (НДС не облагается).

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя сумму компенсации Застройщику затрат на строительство объекта долевого строительства, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории многоквартирного дома, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, внесение платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома, а также вознаграждение Застройщика и иных затрат Застройщика, указанных в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Дома. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участника долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства) (НДС не облагается).

При этом стоимость объекта долевого строительства, установленная соглашением Сторон на момент подписания настоящего Договора и указанная в настоящем пункте, окончательная и пересмотру не подлежит.

2.2. Стороны констатируют, что инвентарная площадь объекта долевого строительства по данным технического паспорта в расчет цены договора сторонами не принимается, и стороны не будут иметь друг к

другу материальных и финансовых претензий в случае расхождения проектной площади с данными технического паспорта. Допустимое расхождение площади объекта долевого строительства +/-5% от общей площади такого объекта долевого строительства (при этом цена Договора в результате такого расхождения изменению не подлежит).

2.3. Уплата цены Договора Участником долевого строительства осуществляется за счет средств _____ (указать орган/ кредитную организацию).

2.4. Денежная сумма, указанная в п. 2.1., уплачивается Участником долевого строительства в течение _____ (дни прописью) с момента государственной регистрации настоящего договора на расчетный счет Застройщика _____ (указать реквизиты счета, банк).

2.5. Права требования Участника долевого строительства на получение объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору в силу закона находятся в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и до момента передачи объекта Участнику долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, где залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. В соответствии со ст. 77 ФЗ от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (зalog недвижимости)» объекта в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, где залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, как организация, предоставившая Участнику долевого строительства кредит на участие в долевом строительстве, а залогодателем, соответственно, - Участник долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Право Банка на залог построенного объекта, зарегистрированного в установленном законом порядке, будет удостоверяться закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Российской Федерации Участником долевого строительства.

3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

3.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав, передаваемый Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче.

3.3. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества объекта долевого строительства, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является полученное Застройщиком разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

3.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

— проведения Участниками долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта;

— ненадлежащего обслуживания и эксплуатации, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

3.5. Сторонами согласовано, что требованием, которое Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества объекта долевого строительства, не являющийся существенным, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а также иные требования, предусмотренные законодательством, только после принятия объекта долевого строительства по подписанному Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Осуществлять технический надзор при строительстве Дома в случае заключения договоров подряда на выполнение работ по строительству, а также иных необходимых для строительства Дома договоров, проверять выполнение работ подрядчиком по строительству Дома в соответствии с проектом и строительными нормами.

4.1.2. Построить жилой Дом, объект долевого строительства, передаваемый Участнику долевого строительства в рамках настоящего договора, качество которого соответствует условиям в п. 1.1., 1.2., 1.3. настоящего договора, требованиям технических регламентов (под которыми подразумеваются, обязательным требованиям, закрепленным в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений), проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, установленным при строительстве жилых многоквартирных домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521.

Строительные нормы и правила, утвержденные приказом Министерства промышленности и торговли РФ Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии от 30.03.2015г. №365 применяются Застройщиком при строительстве Дома, а также объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, на добровольной основе.

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, если это не носит характер существенных для объекта долевого строительства, с последующим отражением изменений в проектной декларации.

4.1.3. Обеспечить финансирование строительства Дома в полном объёме, необходимом для полного завершения строительства.

4.1.4. Организовать и обеспечить подключение завершаемого строительством Дома к источникам электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, ливневой канализации, телефонной связи, проводного радиовещания.

4.1.5. Изготовить техническую документацию (технический паспорт) на Дом.

4.1.6. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области Ангарский отдел все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы.

4.1.7. Завершить строительство Дома в срок не позднее 4 квартала 2020 года.

Застройщик вправе завершить строительство Дома и передать объект Участнику долевого строительства ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем пункте Договора, но не ранее срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.1.8. Направить Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 5.2.

4.1.9. Передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства будет осуществляться по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному подобному документу.

4.1.10. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 4.1.7. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4.1.11. При передаче объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, как приложение к передаточному акту или иному подобному документу.

5. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Уплатить цену договора, установленную в п. 2.1.

5.1.2. Уведомить Застройщика об изменении места жительства, смены фамилии и других личных данных - в десятидневный срок, считая от даты изменения места жительства, фамилии и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

5.1.3. С момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства и фактического получения ключей от объекта долевого строительства уплачивать коммунальные платежи путем возмещения расходов Застройщика, связанных с потреблением холодной и горячей воды, отопления, электроэнергии и канализации согласно тарифов установленных в соответствии с законодательством и используемых для расчёта размера платы за коммунальные услуги гражданами.

5.1.4. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки объекта долевого строительства, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением.

5.1.5. Приступить к принятию объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.9. настоящего Договора.

5.2. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, указанный в п.п. 5.1.5. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником сообщения о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

Участник долевого строительства не имеет права не принимать объект долевого строительства (не подписывать акт приема передачи) без явных на то оснований. Основанием непринятия объекта является невозможность его использования для целей, для которых такой объект приобретался.

5.3. До регистрации права собственности на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по

переустройству и перепланировке (возведение, снос несущих, ненесущих перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.) объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участников долевого строительства.

5.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, включая, но не ограничиваясь: о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика; о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц; о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору; о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору; о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Объекта; о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором; о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью, и возражений у Участника не имеется.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только после полной оплаты им цены Договора. Уступка прав требования по Договору осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании письменного уведомления, направленного Банку, при этом Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору. О переходе прав требований по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 3-дневный срок.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта (составления Застройщиком одностороннего акта) или иного документа о передаче.

6.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами обязательств, определенных настоящим Договором.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор в случае:

8.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

8.1.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

8.1.3. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в судебном порядке, в случаях:

8.2.1. прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

8.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

8.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

8.2.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства на основании п.п. 8.1.1.-8.1.3., 8.2.1.-8.2.4 Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение срока определенного Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пяти десятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик в течение следующего рабочего дня, после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чём сообщается Участнику долевого строительства. При этом нотариальные сборы

за открытие (и ведение) депозитного счета уплачиваются (удерживаются) из суммы, зачисляемой на депозитный счет.

8.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям:

8.4.1. При условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса, указанной в п. 2.3.2 Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 15 банковских дней с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса на счет Иркутского городского отделения №8586 Байкальского банка Сбербанка России по следующим реквизитам: счет МФР №30301810718000601835 в Байкальском Банке Сбербанка России, к/с 30101810900000000607 в ГРКЦ ГУ Банка России, БИК 042520607, ИНН 7707083893, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком.

8.4.2. Денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату первой части денежного взноса, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на рублевый счет Участнику долевого строительства по вкладу, работающему в режиме «до востребования» № [REDACTED] в Банке.

8.5. В случае если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право расторгнуть Договор в одностороннем порядке и перечислить денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных в Договоре и законодательством РФ, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком в порядке, определенном п. 8.4.1 Договора.

8.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

8.6.1. Просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 3 месяца; Застройщик вправе расторгнуть Договор через 30 дней после направления Участнику долевого строительства предупреждения о погашении задолженности по уплате цены Договора.

При этом Застройщик обязуется возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик в течение следующего рабочего дня, после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чём сообщается Участнику долевого строительства. При этом нотариальные сборы за открытие (и ведение) депозитного счета уплачиваются (удерживаются) из суммы, зачисляемой на депозитный счет.

8.7. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За нарушение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае необоснованного уклонения Участниками долевого строительства от регистрации права собственности на объект долевого строительства по истечении двух месяцев со дня подписания акта приема-передачи, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере 1 % от цены договора.

9.3. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

9.4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если такая просрочка была вызвана злоупотреблением последнего своим правом на принятие объекта, а Застройщик в свою очередь вел себя добросовестно и выполнили все свои обязательства перед Участником долевого строительства, в том числе уведомил их о дате, времени и месте подписания передаточного акта.

При уклонении Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства без явных на то оснований (объект невозможно использовать по назначению) последний уплачивает Застройщику коммунальные платежи, а также иные обязательные платежи, связанные с содержанием объекта долевого строительства (в период когда такой объект должен был быть принят Участником долевого строительства), а также неустойку 0,5 (ноль целых пять десятых) % от цены договора в день за весь период неправомерной задержки принятия объекта.

9.5. Застройщик освобождается от ответственности за недостатки в объекте долевого строительства, если они возникли в результате нарушения Участником долевого строительства правил и условий эффективной и безопасной эксплуатации объекта долевого строительства.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением обязательного претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме заказным письмом с уведомлением и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Ответ на претензию направляются заявителю в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня ее получения.

10.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за судебной защитой своих прав в соответствии с действующим законодательством. Споры, связанные с нарушением прав и законных интересов по настоящему договору, подлежат рассмотрению в Ангарском городском суде.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Стороны обязуются уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде, не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

11.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Все расходы по регистрации настоящего Договора, любых соглашений и дополнений к нему, а также расходы по оформлению технической документации, по оплате всех сборов и пошлин несет Участник долевого строительства.

11.4. В случае изменения адреса Участника долевого строительства и не уведомлении об этом Застройщика вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в преамбуле настоящего договора, считается надлежаще отправленной.

11.5. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае неполучения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 (Четырнадцати) дней, извещение считается произведенным надлежащим образом.

11.6. Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных Застройщиком и их передачу третьим лицам, осуществляющим агентские (посреднические) функции на основании соответствующих договоров с Застройщиком

11.7. С момента подписания договора все предшествующие переговоры между сторонами Договора по согласованию его условий утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств в случае возникновения спора или толкования его условий.

11.8. Настоящий Договор составлен в ____ экземплярах: по одному для Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области Ангарский отдел.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участники долевого строительства:

ФИО2

Застройщик: ЗАО "Стройкомплекс", 664047, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, дом 121, кабинет 310, тел. (3952) 29-56-57, ИНН 3801053916, Р/с 40702810218350019884 Байкальский Банк СБ РФ г. Иркутск, ОСБ 8586, к/с 30101810900000000607, БИК 042520607, ОКПО 41757057, ОКОНХ 61110.

ФИО1, реквизиты нотариальной доверенности.