

# ДОГОВОР № \_\_\_\_

## участия в долевом строительстве

г. Шелехов

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Первостроитель»** (ОГРН 1083827000993), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и Участник долевого строительства **ФИО**, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект долевого строительства – жилое помещение в многоквартирном доме (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее – «дом») передать Участнику Объект, а Участник, в соответствии с Договором, обязуется уплатить обусловленную п.3.1. Договора цену, после чего принять Объект при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Характеристики Объекта изложены в Приложении №1 к Договору. Расположение частей Объекта и местоположение Объекта на этаже дома отображено на Плане Объекта в Приложении № 2 к Договору.

Объект входит в состав **блок секции № \_\_** жилого дома № 4 (далее – «дом»), расположенной на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Шелехов, квартал 2, кадастровый номер земельного участка 38:27:000102:271, площадь земельного участка – 2,8292 га, принадлежащем Застройщику на праве аренды.

Объект предоставляется с «черновой» отделкой в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

1.2. При возникновении права собственности на Объект у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Наружные сети водопровода и канализации, наружные тепловые сети, наружные электрические сети и трансформаторные подстанции не входят в состав общего имущества собственников помещений дома и предназначаются для обслуживания, в том числе, иных объектов недвижимости.

1.3. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство дома. Почтовый адрес будет присвоен дому после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. По окончании строительства его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры – по экспликации к поэтажному плану. При этом фактическая площадь Объекта уточняется по данным технической инвентаризации.

1.4. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, опубликована 11.04.2019 года за номером 38-000338 на сайте [www.нашдом.рф](http://www.нашдом.рф). Заключение № 234 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ФЗ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ, выдано службой государственного строительного надзора Иркутской области 06.05.2019г. Участник

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

ознакомлен с проектной декларацией, уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.5. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Обязательства по государственной регистрации Договора (дополнений и изменений к нему) и права собственности на Объект Участник принимает на себя и осуществляет за свой счет. В расходы Участника включается, в том числе, оплата услуг органов технической инвентаризации.

1.6. Право собственности на Объект возникает после государственной регистрации права в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области при условии выполнения Участником всех принятых на себя обязательств по Договору.

1.7. Срок ввода дома в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНиП – IV квартал 2020 года. Сроком ввода дома в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на ввод дома в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Застройщиком Объекта и принятия его Участником - не позднее 90 календарных дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право на досрочное исполнение своих обязательств перед Участником по передаче Объекта без предварительного согласования с Участником.

1.9. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику следующие гарантии:

1.9.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.9.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения земельного участка, на котором осуществляется строительство дома.

1.9.3. Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания настоящего договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Объекта.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Обеспечить строительство дома, в состав которого будет входить Объект, в соответствии с проектной документацией, в установленные сроки, за счет собственных средств, средств участников долевого строительства и других привлеченных средств;

- заключить необходимые для строительства (создания) дома договоры;

- контролировать исполнение обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства дома в установленный срок;

- контролировать целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

- обеспечить получение Участником Объекта.

2.1.2. Передать Объект Участнику не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента ввода дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию), при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате цены Договора в полном объеме.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

2.1.3. Передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям договора, строительным нормам и правилам (СНиП), проектной документации, требованиям строительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством.

2.1.4. По требованию Участника информировать его о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

2.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта сообщить Участнику о завершении строительства дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом по указанному Участником почтовому адресу или вручается ему лично под расписку.

2.1.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.

2.1.7. Ознакомить Участника по его требованию с информацией о проекте строительства, проектной декларацией и предоставить иную информацию, обязанность предоставления которой предусмотрена законом.

2.1.8. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод дома в эксплуатацию.

2.1.9. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности государственной регистрации Участником прав собственности на Объект.

2.1.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **2.2. Застройщик вправе:**

2.2.1. Представлять интересы Участника, вытекающие из настоящего Договора перед подрядчиками и соответствующими государственными органами, без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

2.2.2. Расходовать денежные средства, полученные от Участника, на покрытие затрат, необходимых для строительства (создания) Объекта и общего имущества дома, а также на оплату услуг Застройщика.

Перечень затрат, необходимых для целей строительства (создания) дома и Объекта приведен в п. 3.1 Договора.

## **2.3. Участник обязуется:**

2.3.1. Оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, цену Договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.3.2. Согласовывать с полномочными органами перепланировку Объекта, изменение монтажа сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на Объект.

2.3.3. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Объекта до государственной регистрации права собственности на Объект.

Участник не имеет права производить любые работы, влекущие изменение фасада дома (установка кондиционеров, остекление входной группы и т.п.) без письменного согласования с авторами проекта и Застройщиком.

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

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

2.3.4. Не производить на Объекте работы (перепланировка, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции. Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения Объекта через данные клапана. Не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

2.3.5. Принять Объект в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства дома. В случае неисполнения данной обязанности, вне зависимости от не подписания передаточного акта, Участник обязуется, начиная с первого дня по истечении указанного срока, компенсировать Застройщику расходы по внесению платы за жилое помещение (Объект) и коммунальные услуги.

Если Участник, уведомленный надлежащим образом, в оговоренный настоящим Договором срок не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. В этом случае обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. Риск случайной гибели или повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

Уведомление Участника будет считаться надлежащим, если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или как невостребованное, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу.

2.3.6. Заключить в установленном порядке договор с управляющей организацией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта.

2.3.7. Предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области настоящий договор в течение 3 (трех) календарных дней с момента его подписания сторонами.

2.3.8. Произвести государственную регистрацию права собственности на переданный Объект за свой счет.

## **2.4. Участник вправе:**

2.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

3.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта и оплате услуг и затрат Застройщика.

Цена Договора определяется исходя из договорной стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта, устанавливаемой в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

**Цена одного квадратного метра** общей приведенной площади Объекта на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке, за исключением случаев, указанных в Договоре. НДС не облагается в связи с применением Застройщиком упрощенной системы налогообложения, на основании п. 2 ст. 346.11 главы 26.2 Налогового кодекса РФ.

Общая приведенная площадь Объекта состоит из суммы общей площади Объекта (жилого помещения) без площади балкона и площади балкона с понижающим коэффициентом для балкона – 0,3.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

**Цена настоящего договора** определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта и общей приведенной площади Объекта.

Исходя из проектной общей приведенной площади Объекта цена договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек.**

К затратам на строительство (создание) Объекта относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе расходы на:

- непосредственно строительно-монтажные работы по созданию дома в соответствии с проектной документацией, включая, но не ограничиваясь оплатой приобретаемых для целей строительства оборудования и материалов;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) дома, включая, но не ограничиваясь:

- услуги по охране дома;

- услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору;

- услуги по контролю качества со специализированными организациями; проведению мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

- строительство сопутствующих объектов;

- затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами;

- оплату целевых кредитов, займов и процентов по ним, которые могут фактически использоваться в целях строительства дома;

- возмещением затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) дома;

- возмещением затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- возмещением затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству дома, в том числе услуги по привлечению третьих лиц в доленое строительство;

Оплата услуг Застройщика (вознаграждение) составляет 5 % от цены настоящего Договора и входит в цену договора, указанную в пункте 3.1.

3.2. Уплата цены Договора осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Срок уплаты цены договора или ее части определяется графиком платежей (Приложение № 4 к Договору).

Днем исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора считается день зачисления денежных средств Участника на расчетный счет Застройщика.

3.4. Все расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика (банковский процент, конвертация и т.п.) несет Участник.

3.5. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (п.3.1. Договора), неиспользованная часть с даты передачи Объекта Участнику остается в распоряжении Застройщика как экономия Застройщика и возврату Участнику не подлежит. При этом, вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму экономии Застройщика.

В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (п.3.1 Договора), Застройщик покрывает ее за свой счет, включая сумму на оплату услуг Застройщика.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

3.6. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником Застройщику, определенный в Приложении № 4, как и стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта являются фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Участником обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, а также стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади неоплаченной Доли Объекта могут быть изменены в случае нарушения графика оплаты (Приложение № 4) более чем на 3 рабочих дня.

В случае нарушения графика оплаты более чем на 3 рабочих дня стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит увеличению на разницу между стоимостью квадратных метров Объекта, согласованной в договоре, и стоимостью квадратных метров Объекта, сложившейся на момент образования задолженности. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта, сложившейся на момент образования задолженности устанавливается расчетом, утвержденным Застройщиком.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства (в том числе Объекта), входящего в состав дома, с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию дома.

#### **5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

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

5.2. Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ площадь Объекта может измениться (увеличиться либо уменьшиться).

Окончательная площадь Объекта определяется по окончании строительства дома на основании обмеров, проведенных кадастровым инженером, и составления кадастрового (технического) паспорта на дом и/или Объект.

Допустимым считается отклонение общей площади Объекта без площади балкона, указанной в кадастровом (техническом) паспорте (фактической площади), от общей площади Объекта без площади балкона, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему (проектной площади), не более чем на 3% (Три процента) как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, что не влечет изменения цены договора (допустимая погрешность).

В случае, если отклонение фактической общей площади Объекта от проектной общей площади Объекта составит более 3% (Трех процентов) в сторону увеличения – Участник обязуется в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта оплатить Застройщику дополнительно возникшую общую площадь, уменьшенную на допустимую погрешность площади в 3% (Три процента). При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра общей приведенной площади, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

В случае, если отклонение фактической общей площади Объекта от проектной общей площади Объекта составит более 3% (Трех процентов) в сторону уменьшения – Застройщик обязуется в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта возратить Участнику стоимость разницы квадратных метров, уменьшенных на допустимую погрешность площади в 3% (Три процента). При расчете разницы квадратных метров

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

принимается стоимость квадратного метра общей приведённой площади, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

5.3. Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества Объекта и общего имущества дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания передаточного акта на Объект независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на Объект.

5.4. Уступка Участником права требования по договору допускается только с письменного согласия Застройщика и уплаты Участником цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, до момента подписания сторонами передаточного акта.

5.5. Все расходы по государственной регистрации уступки прав требования по Договору третьим лицам несет Участник либо новый Участник долевого строительства.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При нарушении предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае нарушения Участником срока оплаты цены Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Участником сроков внесения платежей (просрочка внесения платежа более чем в течение двух месяцев) Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора.

6.3. В случае перечисления Участником денежных средств до государственной регистрации Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) дома, и дом, строящийся (создаваемый) на этом земельном участке.

7.2. Стороны определили, что в случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору Участник удовлетворяет свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, за счет имущества, служащего обеспечением обязательств Застройщика.

7.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику обеспечивается перечислением Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, до государственной регистрации настоящего договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений, действия внешних объективных

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

Сторона, для которой создавалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить об этом другую Сторону.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в установленный Договором срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Застройщик вправе преобразовать земельный участок, указанный в п.п. 1.1. настоящего Договора.

9.2. В случае реорганизации Участника, письменное уведомление о факте правопреемства с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты правопреемства.

Правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и оформлены в виде дополнительных соглашений, зарегистрированных в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и являющихся неотъемлемой частью Договора.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно (в течение пяти дней) извещать друг друга. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.4. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_



Должностные лица (представители) Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность, возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

Настоящим Участник подтверждает, что Застройщик использует денежные средства, привлеченные последним от Участника долевого строительства, в целях, не противоречащих действующему Законодательству РФ, и направленных на достижение цели настоящего Договора (п.1.1. Договора).

10.5. Договор подписан в **трёх** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны, один – для регистрирующего органа. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик

ООО «Первостроитель»  
Адрес: Иркутская область, г.Шелехов,  
квартал 8, дом 16 Б, офис 25.  
ИНН 3827027815  
КПП 381001001  
Специальный счёт 40702810118350020643  
Разрешение на строительство  
№ 38-102-10-2018  
Байкальский банк ПАО Сбербанк  
к/с 30101810900000000607  
БИК 042520607  
Тел. 8 (3952) 6-21-19  
юридический адрес: 666034, Иркутская  
область, г. Шелехов, квартал 8, д.16 Б,  
офис 25. Свидетельство серия 38 №  
003905034, выдано Межрайонной  
инспекцией ФНС №19 по Иркутской  
области 14.10.2016г.)

### Участник

ФИО:  
Паспортные данные:  
Зарегистрирован по адресу:  
Эл.адрес:

\_\_\_\_\_ ФИО

М.П.

\_\_\_\_\_ ФИО

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2019 г.

### Характеристики Объекта, предоставляемого по Договору:

1. Месторасположение дома: Иркутская область, г. Шелехов, 2 квартал, жилой дом № 4, блок-секция № \_\_, строительный номер квартиры № \_\_.

2. Жилой дом представляет собой шестиэтажное здание с подвалом. Вид и назначение объекта – Жилой дом с нежилыми помещениями. Количество этажей – 7 (в том числе подвал). Высота этажа 3 метра. Класс энергосбережения здания не ниже «В» - высокий. Сейсмостойкость – 8 баллов. Общая площадь жилого дома – **4 773,44 м<sup>2</sup>**.

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм, выполненная по бетонной подготовке.

На отметке минус 2.650 жилого дома расположен технический подвал, в котором находятся помещения электрощитовых, теплового пункта, водомерного узла и технические коридоры для прокладки магистральных сетей отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации.

Со 1-го по 6-ой этажи блок-секции № \_\_ расположены квартиры.

Лифтовой холл отделен от других помещений монолитной железобетонной стеной с дверным проемом.

Конструктивная схема дома – каркасно-связевая с несущими монолитными железобетонными колоннами, ригелями, диафрагмами жесткости. Наружные стены – заполнение из ячеистобетонных блоков автоклавного твердения D600 с облицовкой вентилируемой фасадной системой.

Перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 160 мм.

Перегородки межквартирные – кирпичные толщиной 250 мм.

Перегородки внутриквартирные из ГВЛ на стальном каркасе по технологии «KNAUF» толщиной 100мм.

Вентиляционные шахты – кирпичные, толщиной 120мм.

Лестницы – монолитные железобетонные марши.

Кровля плоская, с внутренним организованным водостоком. Выход на кровлю предусмотрен из лестничной клетки.

Заполнение оконных проемов – двухкамерные стеклопакеты в ПВХ- переплетах.

В жилых помещениях предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Удаление воздуха осуществляется через каналы в строительном исполнении из помещений кухонь, санузлов и ванных комнат.

3. а) общая площадь квартиры: \_\_\_\_ кв.м;

б) балкон составляет \_\_\_\_ кв.м.;

в) общая площадь квартиры без площади балкона \_\_\_\_ кв.м.

г) общая приведенная площадь квартиры: \_\_\_\_ кв.м;

д) жилая площадь квартиры: \_\_\_\_ кв.м;

е) площадь кухни: \_\_\_\_ кв.м.

4. количество жилых комнат – \_\_\_\_

5. санузел отдельный. Площадь ванной комнаты: \_\_ кв.м, площадь туалета \_\_ кв.м.

6. квартира находится на \_\_ этаже.

7. квартира предоставляется с «черновой» отделкой – см. Приложение №3 к настоящему договору.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2019 г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2019 г.

В понятие «отделка» для квартир, расположенных в жилом доме по адресу: Иркутская область, г. Шелехов, 2 квартал, Жилой дом № 4, Блок-секции № \_\_\_\_ входит:

1. Общестроительные работы:

- полы – выравнивающая стяжка из пескобетона М150, сан. узлах – гидроизоляция обмазочная мастикой МГТН №24;
- стены – бетонные, кирпичные, из газобетона;
- перегородки – гипсокартонные;
- потолочная поверхность – железобетонные перекрытия;
- оконные проемы – оконные блоки из ПВХ, подоконная доска из ПВХ. Откосы: вертикальные и горизонтальные - из ПВХ;
- двери: входная в квартиру - временная металлическая, межкомнатные двери в квартире отсутствуют.

2. Специальные работы:

1) электромонтажные работы:

- на вводе в квартиру электропит с установкой однофазного электросчетчика и автоматических выключателей в соответствии с проектом, электропроводка по квартире не выполняется, электроустановочное оборудование (розетки, светильники, выключатели) не устанавливается, электроплита – не устанавливается;

2) сантехнические работы:

- водопровод и канализация – стояки трубопроводов холодного, горячего водоснабжения из стальных оцинкованных труб с установкой отпаек и вентилей, сети канализации – полипропиленовые канализационные трубы. Разводка не выполняется. Сантехническая арматура и санфаянс не устанавливаются. Установка приборов учета холодной и горячей воды в соответствии с проектом.

- отопление – стояковая система отопления из стальных водогазопроводных труб, нагревательные приборы – алюминиевые радиаторы с установкой терморегулирующей арматуры и воздухоотводчиков.

3) вентиляция:

- вытяжная с естественным побуждением, выполняется согласно проекту.

4) пожарная сигнализация:

- монтаж пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре выполняется в соответствии с проектом.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2019 г.

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

Сумма взноса, руб.	Цена 1 квадратного метра общей приведённой площади квартиры, руб.	Оплачиваемые квадратные метры общей приведённой площади квартиры, кв.м.	Дата оплаты

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_