

**ДОГОВОР № - / -**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Иркутск

«    »    202\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Рекорд»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации ФИО, пол мужской, дата рождения \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 38:36:000031:16709, площадью 9 095 (девять тысяч девяносто пять) кв. км., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), коммунальное обслуживание, по адресу: Иркутская область, г. Иркутск.

Земельный участок расположен в зоне приаэродромной территории Аэропорта гражданской авиации г. Иркутска, данные ограничения предусмотрены ст. 56 и ст. 56.1 Земельного кодекса РФ, а также Приказом Росавиации № 421-П от 29.05.2019 г.

1.2. **Жилой дом** – **многоквартирный дом №1, б/с №1**, входящий в состав объекта капитального строительства «Многоквартирные дома с нежилыми помещениями и автостоянкой по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, бул. Рябикова на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000031:16709», в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Дольщика, по строительному адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, бул. Рябикова на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000031:16709 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры - по экспликации к поэтажному плану).

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Дольщика.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Дольщика и Дольщиков для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство. Разрешение на строительство №38-гу38303000-20-2020 от 10.06.2020 г. выдано Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска с внесенными изменениями от 16.12.2020 г. «Об изменении правообладателя» и от 08.02.2021 г. «О продлении срока действия до 11.07.2023 г.».

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной приведенной общей площадью Объекта.

**1.10. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Дольщика на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство №38-гу38303000-20-2020 от 10.06.2020 г. выдано Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска с внесенными изменениями от 16.12.2020 г. «Об изменении правообладателя» и от 08.02.2021 г. «О продлении срока действия до 11.07.2023 г.».

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 38:36:000031:16709-38/115/2020-7 от 12.11.2020 г. Застройщиком права собственности на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации № 38-000436 от 16.04.2021 г. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией, уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Дольщик ознакомлен с проектной документацией, информацией о Застройщике, информацией об «Объекте» и многоквартирном доме до подписания настоящего договора.

2.4. Стороны подтверждают, что Дольщик ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Дольщика не устанавливается.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок организовать строительство и с привлечением других лиц построить **Жилой многоквартирный дом №1 б/с №1**, входящий в состав объекта капитального строительства: «Многоквартирные дома с нежилыми помещениями и автостоянкой по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, бул. Рябикова на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000031:16709» и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику, расположенный в Жилом доме Объект, а Дольщик обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект строительства: Жилой комплекс "Новый рекорд"

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Дольщика в будущем возникнет право

**Вариант 1 (один Дольщик) собственности**

**Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности**

**Вариант 3 (для двух и более Дольщиков) общей долевой собственности на Объект: у Дольщика (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Дольщика (ФИО) в размере [●] доли в праве**

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору после регистрации права в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области при условии выполнения «Дольщиком» всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- установка входных металлических, утепленных дверей в квартиру;
- установка окон: пластиковые, двухкамерные стеклопакеты;
- стены: межквартирные стены – монолитные железобетонные и кирпичные, межкомнатные стены – монолитные железобетонные и межкомнатные перегородки – сборные гипсокартонные на металлическом каркасе; санузлы – кирпичные стены;
- улучшенная штукатурка кирпичных стен;
- полы: цементно-песчаная выравнивающая стяжка, полы в санузлах – гидроизоляция из наплавливаемых материалов; на лоджиях/балконах стяжка не выполняется (монолитная плита без подготовки); возможен перепад между уровнем пола коридора и санузлов, ванных комнат в пределах пяти сантиметров;
- потолок: монолитная железобетонная плита без отделки;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов учета отопления);
- ввод в квартиру трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, без разводки внутри квартиры;
- монтаж системы канализации с установкой заглушки на отводной тройник на канализационный стояк, без внутриквартирной разводки, без установки санитарно-технических приборов;
- вентиляция: с естественным побуждением;
- остекление балконов/лоджий.

Технические требования к Объекту долевого строительства: наличие тепло-, водо-, и электроснабжения, водоотведения обязательно.

Объект передается Застройщиком Дольщику под «самоотделку».

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

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора составляет ( ) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Цена договора Способы и условия оплаты (график платежей) согласован в п. 4.9. настоящего договора.

В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Разница между ценой договора, оплачиваемой Дольщиком, и суммой фактических расходов на строительство, определяемой после окончания строительства, является вознаграждением Застройщика (стоимостью услуг застройщика) и остается в его распоряжении.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3, 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади составляет – ( ) рублей 00 копейки, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора.

Цена договора может изменяться в случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 4.4., 4.5 настоящего договора.

По основаниям, не предусмотренным настоящим договором, изменение цены договора не допускается.

4.4. В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта превышает проектную, а само превышение площади вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 11.4. Договора), Дольщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, указанная в п. 4.2. Проценты на указанную сумму не начисляются.

4.5. В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта меньше проектной, а само уменьшение площади Объекта вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 11.4. Договора), Застройщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан возратить Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, указанная в п. 4.2. Проценты на указанную сумму не начисляются.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком.

4.6.1. Дольщик обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области на условиях, указанных в п. 4.9. настоящего договора.

4.6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Дольщик;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по 29.12.2023 г. включительно.

Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_-/\_-/\_ участка в долевом стр-ве от \_-\_-г. за жилое пом. усл. ном. 5, НДС не облагается.».

4.8. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования. Письменное требование может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Дольщика от добровольной уплаты штрафа, Застройщик взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Дольщика.

4.9. **Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области:

Цену Договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Дольщик уплачивает в качестве **оплаты** Цены Договора, путем внесения **периодических платежей** на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу по следующему графику платежей:

Первый платеж - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй/последний платеж \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – в срок \_\_\_\_\_ года;

Третий/последний платеж \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – в срок \_\_\_\_\_ года;

Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

**Вариант (ипотека):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

4.10. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.



4.11. **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека)**: В случае исполнения Дольщиком своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект, Дольщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Дольщика перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **30.11.2023 г.** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Дольщиком с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Дольщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Дольщиком по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Дольщика, указанному в п. 13 настоящего Договора либо вручается Дольщику лично под расписку. При изменении адреса Дольщика последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Дольщик.

При этом под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Дольщика за получением корреспонденции в отделении связи.

5.6. Дольщик обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Дольщик вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Дольщиком несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Дольщиком Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Дольщика от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Дольщиком несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Дольщиком Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Дольщика от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Дольщик оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Дольщику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Дольщику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Дольщик.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Дольщику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Дольщик обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Дольщику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Дольщик вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Дольщиком. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Дольщик имеет право предъявить иск в суд.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязанности Дольщика:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Дольщика), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора.

Дольщик имеет право на изменение графика платежей, приведенного в п. 4.9. настоящего договора, по предварительному письменному согласованию с Застройщиком. Изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Дольщик с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Для этих целей Дольщик обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – **«Управляющая Организация»**).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Дольщиком до регистрации права собственности Дольщика на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Дольщиком.

7.1.6. Стороны договорились, что Дольщик соглашается с подбором Застр

7.1.7. ойщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Дольщик выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Дольщика на Объект в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в течение 10 рабочих дней со дня подписания передаточного акта при условии выполнения «Дольщиком» всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.

7.1.9. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.10. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Дольщиком в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Дольщика имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Дольщиком уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Дольщика, а Дольщик в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Дольщиком (далее – «Новый Дольщик»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

7.1.11. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Дольщиком в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Дольщик несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.9 настоящего Договора.

7.1.12.Согласовывать с полномочными органами перепланировку Объекта, изменение монтажей сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на «объект». До момента государственной регистрации права собственности на Объект и получения соответствующих согласований уполномоченных органов не производить в отношении Объекта работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных перегородок, пробивка ниш, пробивка проемов и т.д.), а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

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

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

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

Не вырезать, не перекрывать перемычку на полотенцесушителях.

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

7.1.13. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.14. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Дольщик обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Дольщиком исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.15. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.16. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Дольщик предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Дольщика, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.1.17. Совершить за свой счет все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект.

7.1.18. Самостоятельно отслеживать информацию о вносимых изменениях в проектную документацию и проектную декларацию на сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

7.1.19. Обязательства Дольщика по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта.

**7.2. Обязанности Застройщика:**

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

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

7.2.4. Передать Объект Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.5. Застройщик обязуется передать Объект Дольщику не позднее срока, указанного в п.5.1.. Сдача в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства после исполнения Дольщиком



обязательств по оплате цены договора согласно уточненной общей приведенной площади полностью и надлежащим образом.

7.2.6. Застройщик до передачи Объекта Дольщику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.7. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, уведомить Дольщика о завершении строительства Жилого дома или в случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок уведомить Дольщика в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.9. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Дольщика в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Дольщиком и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Дольщика от оплаты цены Договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. В случае несоблюдения Дольщиком срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.8. В случае смерти Дольщика-физического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства.

В случае реорганизации или ликвидации Дольщика-юридического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте правопреемства с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты правопреемства.

Наследник/правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

## **11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «объект».

11.2. Наружные сети водопровода и канализации, наружные тепловые сети, наружные электрические сети и трансформаторные подстанции не входят в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и предназначаются для обслуживания, в том числе, иных объектов недвижимости.

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

11.4. Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ общая приведенная площадь Объекта может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается отклонение фактической общей приведенной площади Объекта от площади, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему (проектной площади), не более чем на 1 (Один) квадратный метр как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, что не влечет изменения цены договора (допустимая погрешность).

В случае, если отклонение общей приведенной площади от проектной приведенной площади Объекта составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону увеличения - Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в порядке, предусмотренном п. 4.4. настоящего договора.

В случае если отклонение общей приведенной площади Объекта от проектной приведенной площади Объекта составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону уменьшения - Застройщик обязуется вернуть денежные средства Дольщику за разницу площадей в порядке, предусмотренном п. 4.5. настоящего договора.

11.5. Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества «объекта» и общего имущества многоквартирного дома, а также все расходы по содержанию данного имущества с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче «объекта» независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на «объект».

11.6. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

11.7. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта по настоящему договору, а именно досрочно завершить строительство Объекта, получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию и передать Объект Дольщику при условии полной оплаты Дольщиком своих обязательств по контракту. Дольщик не вправе отказаться от досрочной приемки Объекта.

11.8. С согласия Дольщика и по соглашению сторон Застройщик самостоятельно подготавливает пакет документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика на обусловленный настоящим договором Объект в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные в связи с подготовкой данного пакета документов.

11.9. Расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика, регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, технической инвентаризации, кадастрового учета, подготовке пакета документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика, регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются за счет собственных средств Дольщика и не входят в цену настоящего Договора.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

12.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего договора.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.4. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Дольщика - по следующему почтовому адресу: 664050, Иркутская обл., гор. Иркутск, р-н Октябрьский, пр-кт Маршала Жукова, дом 34, кв. 12

12.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.6. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

12.7. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Дольщика и Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

12.8. В связи с соблюдением требований действующего законодательства РФ (включая требования Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных») Дольщик дает свое согласие на обработку персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иную информацию, имеющую отношение к личности Дольщика. Настоящим Дольщик подтверждает право Застройщика и управляющей компании, выбранной Застройщиком, на обработку персональных данных на основании действующего законодательства.

12.9. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Дольщика действительно в течение срока действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия настоящего договора. Указанное согласие может быть отозвано Дольщиком посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

12.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.

- Приложение № 2 – План Объекта.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный Застройщик "Рекорд"**

\_\_\_\_\_

**Дольщик:**

**ФИО,**

\_\_\_\_\_ года рождения,  
паспорт № \_\_\_\_, выдан \_\_ г. \_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_, E-Mail: \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

М.П.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
к Договору №   -  -  /    
участия в долевом строительстве  
от \_\_\_\_\_ г.

### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

<b>Основные характеристики Жилого дома:</b>	
Жилой дом:	Многоквартирный дом №1
Секция:	I
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Этажность:	10
Количество этажей:	11
Общая площадь (кв.м.):	4298,88
Материал наружных стен:	Монолитные железобетонные стены, керамзитные бетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	B+
Класс сейсмостойкости:	8
<b>Основные характеристики Объекта:</b>	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	■
Номер этажа Жилого дома:	■
Количество комнат:	■
Общая площадь, без учета балкона (кв.м.):	■
Площади комнат (кв.м.):	■
Площадь коридора (кв.м.):	■
Площадь кухни (кв.м.):	■
Площадь сан.узла (кв.м.):	■
Балкон	
Площадь балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	■
Площадь балкона без учета коэффициента (кв.м.):	■
Проектная приведенная общая площадь Объекта (кв.м.):	■
Общая площадь, с учетом балкона (кв.м.):	■

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М.П.

(подпись)

(подпись)

**План Объекта**  
**Многоквартирный дом №1 (блок-секция №1), план -го этажа, кв.**  
**Местоположение Объекта на первом этаже Многоквартирный дом (выделено цветом)**



**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

[Redacted signature]

**Дольщик:**

[Redacted signature]

(подпись)

(подпись)

М.П.