ДОГОВОР №__/__-201_
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Иркутск «__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-торговая компания», ИНН 3808114445, КПП 384901001, ОГРН 1043801065450 Юридический адрес: 664007, г. Иркутск; ул. Красногвардейская, 23; Фактический адрес: 664005, г. Иркутск; ул. 2-я Железнодорожная, д. 28, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Ферферова Олега Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гр. _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____ _____, выдан _____, дата выдачи _____г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000031:16470 Группу многоквартирных жилых домов по адресу: г. Иркутск Свердловский район, мкр. Синюшина гора (далее именуемый **«Объект»**), и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном Объекте (**далее – «объект долевого строительства», «квартира»**), описание которой содержится в пункте 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приема-передачи.
1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Дольщику передается для оформления права собственности, находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – **___ (_____) комнатная квартира, общей приведенной площадью _____ кв.м, (площадь без балкона _____ кв.м, площадь балкона _____ кв.м) месторасположение квартиры: этаж __, блок-секция ____ условный номер ___**. Местоположение квартиры в Объекте, площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры приводится в Приложении №1 к настоящему Договору.
В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, и именуется далее «площадь квартиры». **Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров БТИ.**
1.3. 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 долевого строительства.
1.4. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – регистрирующий орган»).
1.5. Основные характеристики Объекта и Квартиры указаны в Приложении №2 к Договору.
1.6. После окончания строительства Объекта, его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры – по экспликации к поэтажному плану.
1.7. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:
- Разрешения на строительство №38-ru38303000-172/15-2016 от 26 октября 2016г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска
- Договора аренды земельного участка от 01.07.2015г, зарегистрированного Управлением Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 25.11.2015г.
- Проектной декларации, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта, опубликованной 26.10.2016 на сайте www.38stk.ru.
1.8. 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. Подача настоящего договора на государственную регистрацию осуществляется в 7 (семи)-дневный срок с момента подписания его Сторонами.
1.9. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 31 декабря 2019 года.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:
2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором
2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, строительным нормам и правилам (СНиП), проектной документации, требованиям строительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством.
2.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи квартиры сообщить Дольщику о завершении строительства Объекта в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия квартиры. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком 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 Дольщику уведомление с предложением об изменении настоящего договора.
2.1.7. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» уплачивать обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.
2.2. Дольщик обязан:
2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
2.2.2.Принять квартиру по Акту приема-передачи, в срок, указанный в п.3.3. настоящего Договора.
2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.
2.2.4. Согласовывать с полномочными органами перепланировку квартиры, изменение монтажей сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на квартиру.
2.2.5. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ в квартире (перепланировка, отделка) силами Дольщика.
2.2.6. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком акта приема-передачи Квартиры, либо одностороннего Акта в соответствии с п.3.6. настоящего Договора.
2.2.7. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.
2.2.8. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.
В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.
2.9. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.
2.10. Уступка Дольщиком права требования по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Дольщиком права требования возможно только после предварительного письменного согласия Застройщика. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить экземпляр соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной

регистрации соглашения об уступке прав по Договору. Перевод долга на другое лицо возможен только после предварительного письменного согласия Застройщика.
Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры. Замена дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия по регистрации замены Дольщика производит Дольщик самостоятельно, за свой счет.
2.11. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на квартиру. В случае, если кадастровый паспорт, (а при необходимости технический паспорт или технический план) будет изготовлен застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта (технического паспорта, технического плана) в соответствии с расценками БТИ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи на квартиру.
2.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры.
2.4. Обязанности Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры.
2.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником долевого строительства права требования возможно только после предварительного письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить экземпляр соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. Перевод долга на другое лицо возможен только после предварительного письменного согласия Застройщика.
Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе регистрации прав. Все действия по регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счёт.
2.6. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам согласно действующему законодательству. 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. Правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

3.СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1 Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приёма-передачи в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Сдача в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию.
Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.
3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в п.3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику под расписку.
3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.
3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанный в п.3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено дольщику в срок, предусмотренный п.3.2 Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п.3.1 Договора.
3.5. Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о

готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 3.5 настоящего Договора) Застройщик по истечении пяти месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п. 2.1.6 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или как невостребованное (по истечение срока хранения), либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

2. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.3. Площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, что не является существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные п. 4.4. настоящего Договора.

4.4. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров БТИ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 4% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.5. Площадь комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размера квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, установленных п. 4.4 настоящего Договора.

4.6. **Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи или составления одностороннего передаточного Акта в порядке, предусмотренном п. 3.6 настоящего Договора.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в том числе менял расположение электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, не соответствует требованиям п. 4.1. настоящего Договора и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков) Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или в срок, указанный в Акте осмотра;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1.Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком (цена Договора), составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек.** Размер долевого взноса является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета по правилам п.5.6. Договора.

5.2. Долевой взнос определяется исходя из договорной стоимости одного квадратного метра всей площади квартиры, устанавливаемой в соответствии с Приложением №3 к настоящему договору. Цена 1 кв.м. площади квартиры на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) рублей ____ коп. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора, за исключением применения мер ответственности, предусмотренной п.6.7. настоящего Договора.

Долевой взнос определен как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.3. Уплата долевого взноса осуществляется Дольщиком единовременным платежом или частями в соответствии с графиком платежей. Срок уплаты долевого взноса или его части определяется в соответствии с графиком платежей (Приложение №3 к настоящему договору).

5.4. Днем исполнения обязательства Дольщика по оплате долевого взноса считается день внесения денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

5.5. Дольщик имеет право на изменение графика платежей, приведенного в Приложении №3 к настоящему договору, по предварительному письменному согласованию с Застройщиком. Дальнейшее изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора в отдельном соглашении, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

5.6. Если после проведения обмеров квартиры БТИ, ее площадь (площадь всех частей квартиры, площадь балконов, лоджий) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2 Договора, более чем на 4% как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2.) и площадью квартиры по результатам обмеров БТИ. В целях осуществления перерасчета стоимость 1 кв.м. площади квартиры определена п.5.2 Договора.

5.7. Если оплата долевого взноса произведена Дольщиком с нарушением сроков оплаты, предусмотренных графиком (Приложение №3 к договору), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Дольщику квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.8. Застройщик обязуется использовать долевой взнос на строительство Объекта. При этом, стороны соглашаются с тем, что поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения Дольщиком срока оплаты долевого взноса, Дольщик 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 и возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

6.4. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству. 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. Правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из сторон договора не могла предвидеть на момент заключения настоящего договора.
6.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличиваются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить об этом другую сторону.
6.7. В случае нарушения графика оплаты долевого взноса (Приложение №3) более чем на 3 рабочих дня, стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке. В этом случае стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит увеличению периодичностью 1 (Один) раз в течение календарного месяца.
Сумма очередного платежа, оплачиваемого Дольщиком в случае нарушения графика платежей более чем на 3 рабочих дня, складывается из количества неоплаченных к соответствующему сроку квадратных метров, стоимость каждого из которых подлежит увеличению на изменяющуюся величину, согласно распоряжения Застройщика, действующего на момент образования задолженности.
В случае повторного нарушения графика платежей более чем на 3 рабочих дня Дольщик будет оплачивать оставшиеся квадратные метры, стоимость каждого из которых снова увеличится на изменяющуюся величину в установленном размере согласно распоряжения Застройщика, действующего на момент образования задолженности.
6.8. В случае, если в результате перечисления/внесения Участником долевого строительства долевого взноса по Договору, незарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, Застройщик будет привлечен к административной ответственности по ст. 14.28 КоАП РФ в виде наложение административного штрафа, Участник обязуется возместить Застройщику возникшие в связи с этим убытков в виде административного штрафа. В обоснование указанного требования возместить убытки, Застройщик предъявляет Участнику соответствующее решение органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Сообщение может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Участника долевого строительства от добровольной уплаты штрафа, Застройщик взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Участника долевого строительства.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 7.2 и п. 7.4 настоящего Договора, Заказчик имеет право потребовать компенсации убытков в виде уплаченного по настоящему Договору взноса в компенсационный фонд.
7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:
- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный п. 3.1. Договора срок передачи Квартиры на два месяца;
- неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.7 настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.
7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законодательством требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
7.4. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира не будет передана Дольщику;
- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размера квартиры;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
7.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в случае неисполнения Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, в сроки, указанные в Приложение №3 к Договору.
В случае, если в соответствии с Приложением №3 к Договору уплата долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с Приложением №3 к Договору уплата долевого взноса должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.
7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.7.5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Дольщику указанного предупреждения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.
Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность, либо не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п.1.2 Договора с любым третьим лицом.
8.3. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.
8.4. Исполнение Застройщиком обязательств по договору обеспечивается следующими способами:
- Залогом. В соответствии с законодательством право аренды на земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта. Права Дольщика как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество и др. регулируются действующим законодательством.
- Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
8.5. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, если составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.
8.6. В случае, если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, адресов, по которым можно направлять корреспонденцию, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленное надлежащим образом.
8.7. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.
8.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования спора. Срок ответа на претензию устанавливается не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней.
8.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
8.10. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»	**«Дольщик»**
ООО «Строительно-Торговая Компания»	_____
664007, г. Иркутск, ул. Красногвардейская, 23	_____
ИНН 3808114445, КПП 384901001	_____
ОГРН 1043801065450	_____
р/с 40702810418350020466	_____

Застройщик _____ Дольщик _____

БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810900000000607
БИК 042520607
E-mail: office@38stk.ru
Тел. (3952) 48-83-04
Генеральный директор

_____ О. А. Ферферов

_____

_____ _____

Приложение №1
к договору №__/__-201__8 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «__» _____ 201_г.

8

«Застройщик»

ООО «Строительно-Торговая Компания»
664007, г. Иркутск, ул. Красногвардейская, 23
ИНН 3808114445, КПП 384901001
ОГРН 1043801065450
р/с 40702810418350020466
БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810900000000607
БИК 042520607
E-mail: office@38stk.ru
Тел. (3952) 48-83-04

Генеральный директор

_____ О. А. Ферферов

«Дольщик»

_____
_____
_____
_____
_____
_____

_____ _____

Приложение №2
к договору №__/___-201__ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «__» _____ 201__г.

Основные характеристики Объекта, состояние, оборудование квартиры, подлежащей передаче:
Назначение объекта: жилой
Количество этажей в блок-секции: 11 (подземный этаж -1)
Общая площадь многоквартирного дома: 4173 кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий многоквартирного дома – трехслойные ненесущие с поэтажной разрезкой (внутренний слой – мелкоразмерный ячеистобетонный блок, средний слой – теплоизоляция, облицовочный слой – кирпич; Межквартирные перегородки – мелкоразмерный ячеистобетонный блок; Межкомнатные перегородки не устанавливаются; Перекрытия – монолитная железобетонная плита; Кровля – совмещенная плоская с внутренним водостоком
Класс энергоэффективности объекта – В «Высокий»
Класс сейсмостойкости объекта - 8
Отделка стен: Не предусмотрена. Откосы оконных проемов пластиковые
Полы: Без стяжки
Потолки: Монолитная плита
Окна: Пластиковый стеклопакет.
Межкомнатные двери: Не устанавливаются
Входная дверь: Металлическая
Система холодного и горячего водоснабжения: Обеспечивается горячим и холодным водоснабжением, канализацией. Стояки устанавливаются согласно проектной документации с отводами и запорной арматурой. Устанавливаются приборы учета горячей и холодной воды.
Система отопления: Радиаторы
Система канализации: Полипропиленовые стояки без разводки по помещениям
Электрика: Квартирный щиток со счетчиком устанавливается в квартире
Сведения о квартире: **месторасположения квартиры блок-секция № __, этаж __1, общая площадь квартиры _____ квадратных метров.**

«Застройщик»

ООО «Строительно-Торговая Компания»
664007, г. Иркутск, ул. Красногвардейская, 23
ИНН 3808114445, КПП 384901001
ОГРН 1043801065450
р/с 40702810418350020466
БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810900000000607
БИК 042520607
E-mail: office@38stk.ru
Тел. (3952) 48-83-04

«Дольщик»

_____
_____
_____
_____
_____
_____

Генеральный директор _____ _____

_____ О. А. Ферферов

Приложение №3
к договору №__/__-201_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 201_г.

График платежей

1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком (цена Договора), составляет _____ **(_____) рублей 00 копеек.**
2. _____ **(_____) рублей 00 копеек** оплачивается Дольщиком в течение 5(пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

«Застройщик»

ООО «Строительно-Торговая Компания»
664007, г. Иркутск, ул. Красногвардейская, 23
ИНН 3808114445, КПП 384901001
ОГРН 1043801065450
р/с 40702810418350020466
БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810900000000607
БИК 042520607
E-mail: office@38stk.ru
Тел. (3952) 48-83-04

Генеральный директор

_____ О. А. Ферферов

«Дольщик»

_____
_____
_____
_____
_____
_____

_____ _____