

Договор № _____ - /З
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«__» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ ИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующей на основании доверенности, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения гор. _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, дом __, кв. __, именуем(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить объект капитального строительства: «Жилой квартал ЗАТОН (первый этап строительства)», адрес (местоположение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, Набережная Иркутга, 21, кадастровый номер земельного участка: 38:36:000033:40052, площадью 14 719 кв. м., далее по тексту Договора именуется как «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, указанное в **Приложении №1** к настоящему Договору (далее по тексту Договора именуется как «Помещение»), общее имущество многоквартирного дома.

1.3. Схема Помещения с указанием его местоположения на плане создаваемого Объекта строительства, условный номер и планируемая площадь Помещения, характеристики многоквартирного дома определены в **Приложении №1**, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Сведения об отделке Помещения определены в **Приложении № 2**, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- разрешение на строительство от 28 сентября 2020 года № 38-гу38303000-31-2020.
- выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:40052 (дата регистрации права собственности 17.01.2020 г., № государственной регистрации: 38:36:000033:40052-38/330/2020-1).
- Проектная декларация от 26.01.2021 г. (с изменениями и дополнениями на дату подписания настоящего Договора), включающая информацию о Застройщике и информацию о многоквартирном доме, Объекте строительства, опубликована _____ года в сети Интернет по адресу: [наш.дом.рф](#), а также представлена для ознакомления Участнику долевого строительства на бумажном носителе при подписании настоящего Договора.

1.5. Одновременно с возникновением права собственности на Помещение, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома. При этом в состав общего имущества Многоквартирного дома не включаются инженерные сети (в том числе магистральные сети), находящиеся за пределами Многоквартирного дома, трансформаторная подстанция и часть земельного участка, свободного от застройки и элементов озеленения и благоустройства территории, либо занятого проездом общего пользования.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора определяется исходя из договорной стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Помещения, устанавливаемая в соответствии с **Приложением № 3** к настоящему Договору.

Общая приведенная площадь Помещения состоит из суммы общей площади Помещения и площади лоджии, веранды, балкона террасы с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0.

2.2. Исходя из проектной общей приведенной площади Помещения, указанной в **Приложении №1** к настоящему Договору, цена договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.

Стоимость Помещения оплачивается в следующем порядке:

- часть стоимости в размере _____ (_____) рублей _____ копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств путем внесения суммы на счет эскроу, в течение 3 банковских дней с момента регистрации настоящего Договора;

- часть стоимости в размере _____ (_____) рублей _____ копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств Байкальского Банка ПАО Сбербанк г. Иркутск (далее по тексту договора именуемый «Банк»). Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: Иркутское отделение № 8586, 664023 г. Иркутск, ул. Пискунова, 122, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 380843001, корреспондентский счет № 30101810900000000607 в ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской области, БИК 042520607).

Банк предоставляет Участнику долевого строительства кредит на сумму _____ (_____) рублей _____ копеек в соответствии с условиями Кредитного договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Помещения производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета общества с ограниченной ответственностью

«Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, Бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Помещения осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства осуществляется в течение 3 банковских дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя Депонента (Участника долевого строительства), по следующим реквизитам р/с _____, ПАО Сбербанк, БИК 042520607, кор.счет 30101810900000000607.

Права требования Участника долевого строительства на получение Помещения в собственность по настоящему Договору в силу закона находятся в залоге с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и до момента передачи Помещения Участнику долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, где залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Помещение будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк.

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.3. Срок, условия и порядок оплаты стоимости настоящего Договора определяются Графиком внесения платежей (**Приложение № 3** к настоящему Договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Стоимость настоящего Договора может быть изменена в результате следующих факторов: принятие нормативно-правовых актов по ценообразованию и налогообложению, роста инфляции свыше прогнозируемого уровня, изменения стоимости работ Подрядчиков, просрочке оплаты со стороны Участника долевого строительства. В данном случае Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства за 10 (десять) дней до изменения стоимости настоящего Договора. Пересчет производится на непоплаченную часть стоимости Помещения.

2.5. Расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика, регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, регистрации права собственности на Помещение, оформлению технической документации на Помещение, нотариальное оформление согласий супругов на совершение сделки, доверенностей и иных документов, требуемых для подписания и регистрации настоящего Договора, регистрации Товарищества собственников жилья (заключения договора с управляющей компанией) осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства и не входят в стоимость настоящего Договора.

2.6. Участник долевого строительства не вправе без согласия Застройщика досрочно исполнить свои обязательства, предусмотренные п. 2.3. настоящего Договора.

2.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены настоящего Договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счёт эскроу, открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), согласно Соглашению № б/н от 28.06.2019г., заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

Депонент – _____

Бенефициар – ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОЮЗ ИНВЕСТ

Срок внесения денежных средств – согласно Приложению №3 (График платежей).

Эскроу агент – Публичное Акционерное общество «Сбербанк России», тел.: (8-800-707-00-70 доб. 60992851), место нахождения: Российская федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес ПАО Сбербанк: 664011, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Нижняя набережная, 10, e-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств – до «__» ____ 202__ года.

Участник долевого строительства обязуется подписать Индивидуальные условия договора счета эскроу не позднее 3 трёх рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить стоимость настоящего Договора на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора. Днем оплаты считается дата зачисления денежных средств Участника долевого строительства на счет эскроу.

3.1.2. Принять по передаточному акту Помещение в течение в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и готовности Помещения к передаче, при условии выполнения в полном объеме условий, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

Риск случайной гибели, а также риск повреждения Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

3.1.3. В случае если в течение 2 (двух) месяцев с момента получения (либо с даты возврата письма почтой России) сообщения Застройщика, указанного в п. 3.1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства не принял Помещение, или письменно не сообщил о недостатках Помещения, препятствующих подписанию передаточного акта, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Помещение. При этом риск случайной гибели, а также риск повреждения Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Помещения.

3.1.4. В течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к настоящему Договору), обратиться в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для его регистрации.

В случае увеличения или уменьшения цены Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) дней с момента полной оплаты цены настоящего Договора подписать с Застройщиком Дополнительное соглашение к настоящему Договору и обратиться в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для его регистрации.

3.1.5. Зарегистрировать право собственности на Помещение в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания передаточного акта. Оформление права собственности на Помещение не является предметом настоящего Договора, при этом правоотношения, связанные с процессом оформления Помещения в собственность Участника долевого строительства могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

3.1.6. В случае фактического увеличения более чем на 1 кв.м. площади Помещения, указанной в **Приложении 1** настоящего Договора, по результатам технической инвентаризации, произвести доплату Застройщику за увеличение площади, свыше 1 кв.м., по средней цене за один квадратный метр общей приведенной площади Помещения. Доплата производится после оформления технического паспорта на Многоквартирный дом в течение 20 (Двадцати) дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Помещения, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней со дня подписания передаточного акта, либо со дня составления одностороннего акта.

3.1.7. Компенсировать Застройщику затраты по тепло- и электроэнергии, водоснабжению, канализации, содержанию общего имущества, в том числе услуги по охране и управлению, а также иных коммунальных платежей после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, с момента подписания передаточного акта до момента заключения договоров с эксплуатирующими организациями.

В течение пяти дней с даты получения счета оплатить Застройщику расходы за техническое обслуживание Многоквартирного дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, в том числе услуги по охране и управлению, по ставкам эксплуатирующей организации, рассчитываемые пропорционально суммарной площади Помещения и доли, в общем имуществе Многоквартирного дома, приходящихся на Объект долевого строительства.

3.1.8. Уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре (адрес, телефон и др.), в пятидневный срок с момента их изменения. В противном случае направление уведомлений Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается надлежащим уведомлением.

3.1.9. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам в процессе производства работ в Помещении (перепланировка, отделка и иные строительные монтажные работы) силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц.

3.1.10. Не завозить, не складировать, не устанавливать мебель, бытовую и иную технику до передачи Помещения Застройщиком по передаточному акту.

3.1.11. Не вселяться и не вселять третьих лиц в Помещение до подписания передаточного акта.

3.1.12. Нести ответственность за сохранность и исправность общего имущества многоквартирного дома, в том числе и инженерных коммуникаций, расположенных в Помещении, после его передачи Застройщиком по передаточного акта.

3.1.13. В случае проведения ремонтно-отделочных работ после фактической приемки помещения - не складировать строительный и прочий мусор и отходы на лестничных клетках и не выносить его на строительную площадку, в противном случае Дольщик оплачивает Застройщику затраты на основании счета на уборку и вывоз мусора и ТКО.

3.2.1 Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в том числе при использовании целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.2.2 Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. настоящего Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

3.2.3 Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого

строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

3.2.4 Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

3.2.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

3.2.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

3.2.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

3.2.8. При изменении кадастрового номера земельного участка, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, Участник долевого строительства также выражает свое согласие на все последующие изменения земельного участка с изменённым кадастровым номером: преобразование земельного участка с последующим изменением его кадастрового номера путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка, а также передачи Застройщиком земельного участка или его части в аренду или субаренду.

3.2.9. Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на изменение поэтажного плана здания, проект застройки, а также на внесение изменений в проектную декларацию.

3.2.10. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.3.2.1.-3.2.9. настоящего Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу положения п. 3.2.1.-3.2.9. настоящего Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства имеет право:

3.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив письменно Застройщика за 30 (тридцать) дней до момента отказа в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.3.2. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1 ст. 9 Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.4. Застройщик обязуется:

3.4.1. Обеспечить строительную готовность Многоквартирного дома, получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в соответствии с условиями настоящего Договора до **31 декабря 2022** года.

Настоящий Договор допускает досрочное исполнение Застройщиком обязательств по завершению строительства, получению разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Помещения Участнику долевого строительства.

3.4.2. Передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6-ти месяцев с момента получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме условий, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора. Если оплата произведена Участником долевого строительства не полностью, то Застройщик обязуется передать Помещение в течение двух месяцев с момента полной оплаты стоимости Помещения по настоящему Договору.

3.4.3. Предоставить Участнику долевого строительства доверенность, необходимую для регистрации настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему), или обеспечить представительство своего сотрудника в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему).

3.4.4. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать пакет документов на Многоквартирный дом в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение.

3.4.5. Произвести пересчет уплаченной Участником долевого строительства суммы в случае фактического уменьшения более чем на 1 кв.м., указанной в **Приложении 1** настоящего Договора, произвести возврат Участнику долевого строительства за уменьшение площади, свыше 1 кв.м. оплачиваемой площади Помещения после оформления технического паспорта на Многоквартирный дом. Пересчет произвести по цене за один квадратный метр, действующей на момент заключения настоящего Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства произвести в течение 30 рабочих дней с даты подписания передаточного акта.

3.4.6. В случае, если завершение строительства Многоквартирного дома невозможно в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.

3.5. Застройщик имеет право:

3.5.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора:

- в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора, а именно: нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа

3.5.2. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Помещения в предусмотренные сроки, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором срока для передачи Помещения Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Помещения (за исключением случая досрочной передачи Помещения). При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

4. Качество и гарантийный срок

4.1. Качество Помещения должно соответствовать Градостроительному Кодексу, действующим строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиями, а также условиям настоящего Договора.

4.2. В случае обнаружения недостатков при приемке Помещения, Участник долевого строительства подписывает акт с указанием недостатков, подлежащих устранению, передаточный акт.

4.3. Застройщик безвозмездно в сроки, согласованные с Участником долевого строительства, устраняет недостатки. После устранения недостатков сторонами составляется акт об устранении недостатков.

4.4. В случае обнаружения недостатков, которые, по мнению Участника долевого строительства, являются препятствующими использованию Помещения по назначению, Участником долевого строительства должна быть проведена экспертиза.

Стороны признают, что недостатки качества Помещения, Многоквартирного дома не являются существенными, если позволяют использовать объект долевого строительства в соответствии с согласованными в настоящем Договоре условиями, если недостатки по сути представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. В данном случае стороны также одновременно подписывают передаточный акт и акт об устранении недостатков.

4.5. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения.

4.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Помещения, устанавливается три года со дня подписания первого передаточного акта.

4.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства 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 Участником долевого строительства. 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, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.9. Стороны признают, что свидетельством качества объекта долевого участия, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является утвержденное в установленном законом порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5. Прочие условия

5.1. Срок передачи Помещения в случае продления срока окончания строительства может быть изменен в соответствии с действующим законодательством на соответствующий период;

5.2. Площадь Помещения, указанная в **Приложении 1** настоящего Договора, является строительной и может быть откорректирована в процессе строительства.

5.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 2.4. настоящего Договора, изменить стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Помещения, на неоплаченные квадратные метры на протяжении всего периода строительства. В этом случае стоимость одного квадратного метра увеличивается по истечении 20 календарных дней с даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об увеличении цены. Стоимость квадратных метров, оплаченных в соответствии с графиком платежей, фиксируется.

5.4. Производить перепланировку и улучшенную отделку Помещения, своими силами или сторонними бригадами, Участник долевого строительства имеет право только после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. В случае если Участник долевого строительства до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию без согласия Застройщика произвел перепланировку Помещения, выполнил отделочные или иные работы, то Участнику долевого строительства необходимо будет устранить результат своих работ, восстановить Помещение в первоначальном состоянии и возместить Застройщику причиненные убытки в полном объеме.

5.5. Производить перепланировку и улучшенную отделку Помещения на стадии строительства (до сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию) Участник долевого строительства имеет право только при наличии письменного согласия Застройщика силами Застройщика за дополнительную плату, которая определяется Застройщиком исходя из объема работ, которые необходимо выполнить. Участник долевого строительства предоставляет проект перепланировки со всеми необходимыми согласованиями в срок, не позднее 12 месяцев до даты сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию, обозначенный в настоящем Договоре.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Право требования передачи в собственность Помещения, принадлежащее Участнику долевого строительства на основании настоящего Договора, может быть передано им на основании договора уступки права требования третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после полной уплаты Участником цены Договора при условии оплаты Застройщику за совершение указанных действий суммы в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до передачи Застройщиком Помещения по передаточному акту Участнику долевого строительства.

5.8. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

5.9. Передача Помещения Участнику долевого строительства для регистрации права собственности в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним возможна с согласия Застройщика до полной оплаты в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Договора с условием заключения договора залога Помещения.

5.10. При расторжении настоящего Договора по соглашению сторон, уплаченная за Помещение стоимость возвращается Участнику долевого строительства Застройщиком в течение 3-х календарных месяцев со дня регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора.

5.11. Оформление права собственности на помещение не является предметом настоящего Договора.

5.12. В случае окончания строительства Многоквартирного дома в первом или четвертом квартале календарного года Участник долевого строительства не возражает против переноса срока работ по благоустройству территории на теплый период года.

5.13. В случае расторжения Договора:

5.13.1. при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса, указанной в п. 2.2., 2.3. настоящего Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить фактически полученную Застройщиком сумму

второй части денежного взноса на счет Иркутского отделения № 8586 ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: счет МФР №30301810718000601835 в Байкальском Банке Сбербанка России, к/с 30101810900000000607 в ГРКЦ ГУ Банка России, БИК 042520607, ИНН 7707083893, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком в следующие сроки:

- не позднее 10 банковских дней с даты расторжения настоящего Договора в случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке;
- не позднее 3-х календарных месяцев с даты расторжения настоящего Договора в случае расторжении настоящего Договора по соглашению сторон.

5.13.2. денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату первой части денежного взноса, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями настоящего Договора и законодательством РФ, перечислить на рублевый счет Участника долевого строительства по вкладу, работающему в режиме «до востребования» № _____ в Банке.

5.14. В случае если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и перечислить денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком в порядке, определенном п. 5.13. Договора.

5.15. 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 (четырнадцати) дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства. Правопреемник Участника долевого строительства возмещает Застройщику все дополнительные затраты, возникающие в результате переоформления документов.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора, за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

6.3. Участник долевого строительства уведомлен, что внесение денежных средств по настоящему Договору возможно только после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

В случае перечисления/внесения Участником долевого строительства денежных средств, предусмотренных п. 2.2 настоящего Договора, а именно, перечисление/внесение денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, и привлечения в связи с этим Застройщика к ответственности согласно законодательству РФ, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику убытки в размере сумм штрафов, взысканных с Застройщика за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Убытки возмещаются Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента направления Застройщиком требования с приложением подтверждающих документов. 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. Обеспечение обязательств.

7.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:40052, предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Многоквартирный дом, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

7.2. Привлечения Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства по настоящему Договору осуществляется путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. Заключительные условия Договора

8.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Уведомления в соответствии с условиями настоящего Договора направляются сторонами в письменном виде с уведомлением о вручении. Направление уведомлений по адресам сторон, указанным в настоящем Договоре, являются надлежащим уведомлением.

8.3. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны обязуются решать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. При не достижении соглашения сторонами споры подлежат разрешению в установленном законодательством Российской Федерации в зависимости от цены иска Октябрьским районным судом г. Иркутска либо мировым судьей судебного участка № 5 по Октябрьскому округу г. Иркутска.

8.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен в полном объеме с проектной декларацией и проектной документацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания настоящего Договора) на Многоквартирный дом

8.5. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

8.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

8.7. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах – два для Застройщика, один – для Дольщика и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора.

Приложения:

1. Основные характеристики Помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства;
2. Уровень отделки и комплектации помещения;
3. График внесения платежей.

ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ ИНВЕСТ»**

664025, Иркутская обл., Иркутск г, ул. Сурикова, д.2,
оф. 38/5

тел/факс: (3952) 203-689

e-mail: info@asgk.net

ИНН 3808135124 КПП 380801001

ОГРН 1063808086682

р/счет 40702810918350106592

Байкальский банк ПАО Сбербанк

к/счет 30101810900000000607

БИК 042520607

УЧАСТНИК долевого строительства:

гражданин РФ _____

_____._____._____ года рождения,

паспорт серия _____ номер _____, выдан

_____._____._____ г., код подразделения ____-____,

зарегистрированный по адресу: _____

тел: _____

email: _____

/_____
м.п.

Исполнитель: _____

Приложение № 1
к Договору № _____ /В участия в долевом строительстве
от _____ 2021г.

г. Иркутск

« » _____ 2021 года

Основные характеристики Помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Адрес: «Жилой квартал ЗАТОН (первый этап строительства)», адрес (местоположение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, Набережная Иркутга, 21, кадастровый номер земельного участка: 38:36:000033:40052, площадью 14 719 кв. м.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда
—	жилое	—	1

Общая площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м.	Количество комнат	Площадь комнат (жилая), кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования	
				Наименование помещения	Площадь, кв.м.
—	—	—	—	санузел	—

Расположение Помещения на этаже Многоквартирного дома:



Основные характеристики Многоквартирного дома

1. Многоквартирный жилой дом, состоящий из двух подъездов;
2. Назначение – жилое, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
3. Вид объекта строительства — здание;
4. Количество этажей —19; этажность — 19, в том числе первый нежилой этаж со встроенными административными, техническими помещениями и крытой автостоянкой.
5. Общая площадь многоквартирного жилого дома — 16 668.99 м²;
6. Материал наружных стен коробчатого фундамента – монолитный железобетон толщиной 250 мм. Материал наружных стен — монолитный железобетон толщиной 180 мм. с утеплением с наружной стороны утеплителем 200 мм и навесным фасадом. Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон толщиной 160 мм.
7. Класс энергоэффективности - «В» (высокий);
8. Сейсмичность района строительства — 8 баллов

ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ ИНВЕСТ»**

УЧАСТНИК долевого строительства:

_____/_____/_____

М.П.

_____/_____/_____

Уровень отделки и комплектации Помещения

1. Отделка помещений:

- полы – монолитная ж/б плита 160 мм, в санузлах – гидроизоляция;
- **бетонная стяжка 70 мм, выполняется покупателем,**
- стены – бетонные и кирпичные (кирпич оштукатурен);
- в санузле установлены кирпичные внутриквартирные перегородки (кирпич оштукатурен);
- потолочная поверхность – монолитная ж/б плита;
- пластиковые окна;
- устанавливается временная строительная входная дверь в квартиру;
- межкомнатные двери в квартире – отсутствуют.

2. Электромонтажное оборудование:

- ввод электрических кабелей от электрощита дома до распределительного щитка внутри квартиры;
- установка электросчетчика;
- прокладка электрических кабельных линий внутри квартиры не осуществляется.

3. Сантехническое оборудование:

- водопровод и канализация – стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения из металлических труб с установкой отпаяк, вентилях и приборов учета расхода воды, сети канализации – полипропиленовые трубы. Разводка системы водоснабжения и водоотведения внутри Помещения не выполняется, сантехнические приборы (раковина, унитаз, ванна) не устанавливаются.

- отопление – трубы стальные, установлены напольные и настенные конвекторы в соответствии с проектом. Система отопления двухтрубная из стальных водопроводных труб с лучевой разводкой (шитый полиэтилен), приборы отопления — конвекторы. Все приборы оборудованы запорно-регулирующей арматурой.

4. Вентиляция:

- приточно-вытяжная с естественным побуждением из кухонь и санузлов жилого дома, выполняется согласно проекта.

5. Пожарная сигнализация:

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

ЗАСТРОЙЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ ИНВЕСТ»

УЧАСТНИК долевого строительства:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

г. Иркутск

« » 2021 года

ГРАФИК
внесения платежей

№ п/п	Цена 1 квадратного метра общей приведенной площади Помещения, руб.	Оплачиваемые квадратные метры общей приведенной площади Помещения, кв.м.	Дата оплаты	Сумма (цифрами и прописью), руб.
1				
ИТОГО:				

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОЮЗ ИНВЕСТ»

УЧАСТНИК долевого строительства:

_____ / _____ /

М.П.

_____ / _____ /