

ДОГОВОР № []
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФЛАГМАН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Ивановой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и

_____, г.р., (паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____, «__» _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости: «Многokвартирные жилые дома», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000023:32885 (далее по тексту – «Объект недвижимости») и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства помещение в указанном доме (далее – «Объект долевого строительства»), описание которого содержится в пункте 1.4. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешения на строительство № 38-гу-38303000-34-2020 от 02.11.2020 г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

- 1) месторасположение: земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:32885;
- 2) вид и назначение: _____;
- 3) этап строительства: _____;
- 4) блок-секция: _____;
- 5) количество этажей: _____;
- 6) общая площадь здания: _____ кв. м;
- 7) материал наружных стен: монолитный железобетон;
- 8) материал перекрытий: **монолитный железобетон**;
- 9) класс энергоэффективности: **В+**;
- 10) сейсмостойкость: **8 баллов**.

1.3. Описание Объекта долевого строительства:

- 1) назначение – нежилое;
- 2) тип – парковочное место/кладовая/помещение для коммерческого использования
- 3) блок секция– [];
- 4) этаж – [];
- 5) строительный номер [];
- 6) количество помещений – [];
- 7) площадь – [] кв.м.;
- 8) площадь частей помещения – [] кв.м.;

1.4. Планировочное решение Объекта долевого строительства определено в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Отделка Объекта долевого строительства (паспорт отделки объекта долевого строительства) осуществляется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору.

Проектная декларация, включая информацию о Застройщике, информация о проекте строительства и иная информация, подлежащая раскрытию Застройщиком, опубликована на сайте Застройщика жксибиряков.рф, на сайте наш.дом.рф, а также представлена для ознакомления Участнику долевого строительства на бумажном носителе при подписании настоящего Договора. Подписание настоящего договора Участником долевого строительства произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора).

1.6. Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости, площадь Объекта долевого строительства может измениться по

сравнению с указанной в п. 1.4. настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с правилами настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в планировочном решении Объекта долевого строительства, являющемся Приложением № 2 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

1.7. Участник долевого строительства уведомлен, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:32885, площадью 25 806 кв. м., с разрешенным использованием: условно разрешенный вид: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: г. Иркутск, находится в залоге ПАО Сбербанк в счет обеспечения обязательств Застройщика как получателя проектного финансирования на строительство Объекта недвижимости.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Застройщик обязуется:

2.1.1 Осуществить своими силами или с привлечением третьих лиц (подрядчиков) строительство Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.

2.1.2 Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее «31» марта 2023 года. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

2.1.3 Передать Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 5 настоящего Договора.

2.1.4 Заказать и оплатить изготовление технического плана на Объект недвижимости.

2.1.5 После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости обратиться в орган местного самоуправления за присвоением адреса построенному объекту.

2.1.6 Обеспечить в компетентном органе государственной власти в установленном законом порядке постановку Объекта недвижимости на кадастровый учет.

2.1.7 Произвести перерасчет уплаченной Участником цены Договора в случае фактического изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства, на основании данных проведенной технической инвентаризации.

2.1.8 Изменённая цена Договора, сумма денежных средств, подлежащая возврату Участнику долевого строительства, и срок возврата денежных средств отображаются в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом подписанию такого акта приема-передачи предшествует соответствующее заявление Участника долевого строительства в адрес Застройщика, с обязательным указанием в таком заявлении актуальных банковских реквизитов Участника долевого строительства.

2.1.9 В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, предусмотренный п. 4.2. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и проект соглашения об изменении Договора.

2.1.10 Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.2 Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1 Оплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору в соответствии с положениями Раздела 3 Договора.

2.2.2 Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.2.3 Произвести Застройщику доплату цены Договора в случае фактического увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора, на основании данных проведенной технической инвентаризации. Изменённая цена Договора отображается в акте приема-передачи объекта долевого строительства.

2.2.4 Доплата цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Объекта долевого строительства, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо со дня составления одностороннего акта приема-передачи, если иное не указано в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.5 Принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в течение срока, предусмотренного п. 4.4. настоящего Договора.

2.2.6 После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 3 (Трех) месяцев обратиться за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

2.2.7 После передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту приема-передачи, участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

2.2.8 Уклонение участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг после передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи не освобождает участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате фактически произведенных организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

2.2.9 Уведомлять Застройщика об изменении своих данных, указанных в Договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, телефон и т.д.) в десятидневный срок со дня наступления такого события. Участник долевого строительства несет все риски неполучения сообщений, уведомлений, предусмотренных настоящим договором в случае сообщения недостоверных контактных данных или несвоевременного уведомления Застройщика об их изменении.

2.3. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству объекта, при условии что площадь Объекта долевого строительства не будет изменена более чем на 5 % по сравнению с указанной в п. 1.4. Договора.

2.4. Застройщик не вправе вносить в проектную декларацию Объекта недвижимости изменения относительно уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для осуществления расчетов по настоящему договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Цена Договора составляет [()] рублей 00 копеек.

3.2 Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в соответствии с Графиком платежей, приведенном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.3 Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, равен произведению цены единицы площади Объекта долевого строительства и площади Объекта долевого строительства. Площадь Объекта долевого строительства к оплате составляет [] кв.м.

3.4 Участник долевого строительства уплачивает цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в день подписания настоящего Договора в уполномоченном банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, в порядке и на условиях, предусмотренных Приложением №3 к настоящему договору.

3.5 Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, подлежит корректировке в случаях изменения окончательной площади Объекта долевого строительства.

При этом изменение площади Объекта долевого строительства до 1 кв.м. включительно является незначительным и не может служить основанием для изменения цены Договора. В случае изменения площади Объекта более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора, перерасчет цены Договора производится путем умножения окончательной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра площади Объекта долевого строительства, которая составляет _____.

3.6 Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора, путем перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.7 Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.8 Расходы по перечислению денежных средств на счет эскроу, оплате соответствующей части государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве, регистрацию права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства и не входят в цену Договора.

3.9 В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных Разделом 3 настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора 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», о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

3.10 С даты государственной регистрации расторжения Договора по основанию, предусмотренному п. 3.9 Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении данного Объекта долевого строительства новый Договор.

3.11 Стороны согласовали, что оставшиеся в распоряжении Застройщика после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства, полученные от участников долевого строительства, превышающие фактические затраты Застройщика на строительство Объекта недвижимости, являются вознаграждением Застройщика и возврату участникам долевого строительства не подлежат, при условии соблюдения Застройщиком установленных законодательством и настоящим договором требований к качеству Объекта долевого строительства.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

4.2 Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, в срок начиная с «__» _____ г. но не позднее «30» сентября 2023 г. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства до наступления указанного срока, после фактического получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Участник не вправе отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

4.3 Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока, установленного пунктом 4.2. настоящего договора, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства нарочно.

4.4 Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения уведомления.

4.5 Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора в полном объеме. В случае, если оплата цены Договора Участником долевого строительства произведена не полностью, Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в течение 6 (шести) месяцев с момента полной оплаты цены Договора, что не является просрочкой передачи объекта.

4.6 Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный настоящим Разделом, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача

объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи объекта долевого строительства.

4.7 В случае обнаружения в процессе приемки недостатков Объекта долевого строительства, которые не являются существенными, то есть позволяют использовать объект долевого строительства в соответствии с согласованными в Договоре условиями, представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. и не связаны с отступлением от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, стороны подписывают одновременно акт приема-передачи объекта долевого строительства и акт об устранении недостатков. В случае передачи комплекта ключей от входной двери от Застройщика Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства в обязательном порядке предоставляет Застройщику доступ на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков.

4.8 В акте об устранении недостатков стороны фиксируют обнаруженные нарушения качества Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств, а также сроки устранения недостатков. Факт устранения Застройщиком выявленных недостатков качества строительства Объекта долевого строительства стороны фиксируют в соответствующей графе акта об устранении недостатков.

4.9 В случае обнаружения в процессе приемки Объекта долевого строительства того, что Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) иных обязательных требований, установленных в национальных стандартах и сводах правил, применение которых, согласно Постановлению Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985 является обязательным, приведших к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта об устранении недостатков и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в установленный таким актом срок. В случае передачи комплекта ключей от входной двери от Застройщика Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства в обязательном порядке предоставляет Застройщику доступ на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.10 В случае, если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 4.4 Договора, Участник долевого строительства не принял Объект долевого строительства или письменно не сообщил о недостатках Объекта долевого строительства, препятствующих подписанию акта приема-передачи, то Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства несет обязательства по его содержанию в соответствии с требованиями жилищного законодательства

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1 Гарантийный срок на несущие конструкции Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

5.3 Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики учета расхода ГВС, ХВС, счетчики учета тепловой энергии), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливается в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования.

5.4 Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы составляет 1 (Один) год даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.6 В случае выявления в течение гарантийного срока скрытых недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее письменное уведомление и предоставить Застройщику доступ на Объект долевого строительства для осмотра и (или) устранения выявленных недостатков.

5.7 В случае отказа в предоставлении доступа представителям Застройщика для устранения недостатков выявленных в соответствии с п. п. 4.7, 4.9, 5.6. настоящего Договора, либо устранение таких недостатков самостоятельно или привлечения для устранения выявленных недостатков третьих лиц без предварительного письменного уведомления Застройщика, Участник долевого строительства несет самостоятельную ответственность, все риски и расходы, связанные за задержкой или невозможностью устранения таких недостатков в результате утраты объективной возможности для установления перечня и объема недостатков, при этом Застройщик не считается нарушившим свои обязательства по устранению недостатков.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1 Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие Застройщику на любое переформирование и межевание земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в период или после завершения строительства Объекта недвижимости, с правом сформировать часть земельного участка, на которой расположен Объект недвижимости в самостоятельный земельный участок, путем раздела или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части необходимой для эксплуатации Объекта недвижимости, установленных планом застройки земельного участка и Проектной документацией. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Объекта недвижимости, данный участок целиком признается общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений Объекта недвижимости. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений Объекта недвижимости не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Объекта недвижимости.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном во втором и третьих абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления, при условии, что изменение разрешенного использования земельного участка не будет препятствовать свободному пользованию Объектом недвижимости, а также пользованию и распоряжению Объектом долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта согласно п. 2.3. Договора.

6.2 Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог/иное обременение земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, а также иных, не предусмотренных настоящим Договором, жилых, нежилых и встроенных помещений, входящих в состав Объекта недвижимости, в целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему договору о согласии на залог/обременение земельного участка или иных указанных объектов не требуется.

6.3 Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о следующем:

- земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:32885 полностью расположен в приаэродромной территории на основании Приказа «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска» от 29.05.2019 г. № 421-П;

- о необходимости соблюдать особые условия использования земельного участка и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах кабельных линий электропередач, постановление мэра города Иркутска от 12.12.2008 г. № 031-06-3201/8.

6.4 Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства

долга по настоящему Договору на другое лицо в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования договора (соглашения) уступки права требования по настоящему Договору с Застройщиком.

Уступка Участником права требования по Договору, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым Участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в регистрационный орган и, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав, передать Застройщику оригинал такого договора, а также предоставить достоверные данные, реквизиты Нового участника долевого строительства. Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства несут риск наступления негативных последствий, связанных с ненадлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом.

В случае заключения Участником долевого строительства договора уступки права требования по настоящему договору, к Новому участнику долевого строительства в полном объеме переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

6.5 Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.6 Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

6.7 Участник долевого строительства не вправе до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства совершать нижеуказанные действия:

- осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства, а также проводить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);
- проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад дома (Объекта недвижимости) и его элементы (в том числе любое остекление холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

В случае нарушения вышеуказанных положений Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2 В случае нарушения Участником долевого строительства сроков платежей, установленных настоящим Договором, в том числе доплаты цены Договора в порядке, предусмотренном п. 2.2.4. Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником долевого строительства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3 В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4 В случае нарушения Участником долевого строительства сроков регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предусмотренных п. 2.2.6. Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения реального причинённого ущерба в том числе, но не ограничиваясь возмещения сумм налогов и сборов, начисленных Застройщику после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.5 В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно п. 6.3.

настоящего Договора, Застройщик, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, вправе потребовать уплаты штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

7.6 В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 6.6. Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения всех причиненных таким нарушением убытков, в размере реального ущерба, а также потребовать уплаты штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

7.7 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

7.8 Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должны известить другую сторону о таких обстоятельствах, об их влиянии на исполнение обязательств по Договору и возможной продолжительности действия в течение 5 (пять) дней с момента возникновения таких обстоятельств путем направления соответствующего уведомления посредством почтовой или факсимильной связи. После этого Стороны должны немедленно провести переговоры для принятия необходимых мер.

7.9 Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые местными компетентными органами административной территории, на которой находится сторона, заявившая о таких обстоятельствах, или на которой произошло такое событие, а также иными компетентными органами.

7.10 Неуведомление, несвоевременное и (или) ненадлежащим образом оформленное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны права ссылаться на любые из них как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательства.

7.11 Если какое-либо из обстоятельств непреодолимой силы непосредственно повлияет на выполнение каких-либо обязательств по Договору, стороны не вправе выставить претензии по оплате штрафных санкций за такое нарушение условий Договора.

7.12 В случае действия обстоятельств непреодолимой силы более 3 (Трех) месяцев, Договор может быть расторгнут или изменен путем подписания сторонами дополнительного соглашения. При этом стороны обязаны произвести полные взаиморасчеты по уже реализованной части Договора или его этапам, и ни одна из сторон не будет иметь право на возмещение убытков или упущенной выгоды.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

8.2 Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.3 Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке. Настоящий договор, а также изменения и дополнения к нему могут быть заключены в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.4 С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

8.5 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 «Схема расположения Объекта долевого участия в строительстве на этаже»

Приложение № 2 «Планировочное решение Объекта долевого участия (квартиры)»

Приложение № 3 «График платежей»

Приложение № 4 «Паспорт отделки объекта»

8.6 Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией, проектной документацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.7 Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его

представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

Участник Долевого строительства предоставляет свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющее собой направление ему сообщений, уведомлений, предусмотренных настоящим договором на указанные в разделе 10 номер телефона и адрес электронной почты.

8.8 Уведомления в соответствии с условиями Договора направляются Сторонами заказным письмом с описью вложения по адресам, указанным в разделе 9 настоящего договора. Если иное не предусмотрено законодательством РФ, уведомление Участника долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика: жксибиряков.рф или путем направления письма на электронную почту Участника долевого строительства, что также признается надлежащим уведомлением.

8.9 Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуются решать путем переговоров, с соблюдением претензионного порядка. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Иркутской области или, в зависимости от компетенции, в суде общей юрисдикции, в соответствии с подсудностью споров, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

8.10 Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, один экземпляр для банка, осуществляющего обслуживание эксроу-счета.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Флагман»

Юридический адрес 664047, г. Иркутск, ул. Байкальская д.105 А, офис 413.

ИНН 3811465130

КПП 381101001

ОГРН 1193850029548

Тел. 8 (3952) 26-12-50

р/с

к/с

БИК

Почта office@flagman.city

Генеральный директор

_____ Иванова О. Н .

[Участник долевого строительства:

_____,
г.р., паспорт _____,
выдан _____,
дата выдачи _____ года,
зарегистрированный по адресу:

Тел. _____]

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к договору участия в долевом строительстве
[№ от « » 20__ года]

[**Схема расположения Объекта долевого участия в строительстве на этаже**

Застройщик:

ООО СЗ «ФЛАГМАН»

Генеральный директор

_____ О. Н. Иванова

[

Участник долевого строительства:

_____]

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к договору участия в долевом строительстве
[№ от « » 20__ года]

Планировочное решение Объекта долевого строительства (_____) со строительным номером № [_____]

[

Застройщик:

ООО СЗ «ФЛАГМАН»

Генеральный директор

_____ О. Н. Иванова

]

[Участник долевого строительства:

_____]

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к договору участия в долевом строительстве
 № _____ от « ____ » _____ 20__ года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1) Цена договора определена в п. 3.1. договора участия в долевом строительстве № _____ от « ____ » _____ 20__ г. (далее – Договор) и составляет _____ рублей.

2) Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом со следующими условиями:

- Эскроу-агент:

Место нахождения и адрес:

Адрес электронной почты:

Номер телефона:

- Депонент (Участник долевого строительства) –

- Застройщик – ООО СЗ «Флагман».

- Депонируемая сумма – _____ (_____) рублей 00 копеек.

- Срок условного депонирования денежных средств: до _____ г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства

- Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3) Условия оплаты Участником долевого строительства цены Договора:

- _____ (_____) рублей 00 копеек за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора на специальный эскроу-счет, указанный в п.1 настоящего Приложения;

Застройщик:
 ООО СЗ «ФЛАГМАН»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ О. Н. Иванова

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
к договору участия в долевом строительстве
 № _____ от « » 20__ года

Паспорт отделки Объекта долевого строительства

1	Пол	Бетонное монолитное перекрытие, с выравнивающей песчано-цементной стяжкой, в санузлах бетонное монолитное перекрытие, гидроизоляция без устройства стяжки, на балконе/лоджии бетонное монолитное перекрытие без устройства стяжки
2	Стены межквартирные	Бетонные, без отделки; кирпичные, оштукатуренные (простая штукатурка)
3	Потолок	Бетонное монолитное перекрытие, без штукатурных работ
4	Межкомнатные перегородки	не предусмотрены.
5	Перегородки санузлов	Кирпичные, оштукатуренные (простая штукатурка)
6	Окна	Оконные блоки из ПВХ, подоконная доска из ПВХ, откосы без отделки
7	Электроснабжение	Выполняется до квартирного щитка с электросчетчиком и группой автоматических выключателей
8	Водоснабжение	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами для подключения сантехнического оборудования, установка приборов учета. Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются
9	Канализация	Полипропиленовые канализационные трубы
10	Отопление	Горизонтальная разводка отопления с приборами учета, алюминиевые радиаторы
11	Вентиляция	Естественная, с дополнительным побуждением ветровыми дефлекторами, приток с помощью клапанов инфильтрации воздуха
12	Отделка вентиляционных шахт и вентиляционных коробов	влагостойкий гипсокартон
13	Пожарная сигнализация	Система оповещения о пожаре с выводом на диспетчерский пункт
14	Входные двери	Металлическая
15	Межкомнатные двери	Не устанавливаются
16	Домофон	Электромагнитный замок на входной двери в подъезд с поквартирной разводкой и установкой абонентских трубок в квартире
17	Телефония, радиификация, телевидение, интернет	Подвод телекоммуникационных проводов до квартиры

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель), включая оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие, осуществляется Застройщиком по своему усмотрению, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства. Использование Застройщиком сходных (аналогичных) материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства или влекущим непригодность Объекта долевого строительства для целевого использования, и не является отступлением от условия Договора.

Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять технологии выполнения отделочных работ.

Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства устанавливать дополнительное оборудование или иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (ГОСТ, СНиП, ТУ).

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", объект долевого строительства должен соответствовать следующим требованиям:

1. Требования национальных стандартов (в части предусмотренной Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985):

1.1. ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения".

1.2. ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".

1.3. ГОСТ 18105-2018 "Бетоны. Правила контроля и оценки прочности".

2. Требования Сводов правил (в части предусмотренной Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985):

2.1. СП 14.13330.2018 "СНиП II-7-81* "Строительство в сейсмических районах".

2.2. СП 16.13330.2017 "СНиП II-23-81* "Стальные конструкции".

2.3. СП 17.13330.2017 "СНиП II-26-76 "Кровли".

2.4. СП 20.13330.2016 "СНиП 2.01.07-85* "Нагрузки и воздействия".

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

- 2.5. СП 22.13330.2016 "СНиП 2.02.01-83* "Основания зданий и сооружений".
- 2.6. СП 24.13330.2011 "СНиП 2.02.03-85 "Свайные фундаменты".
- 2.7. СП 29.13330.2011 "СНиП 2.03.13-88 "Полы".
- 2.8. СП 30.13330.2016 "СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий".
- 2.9. СП 31.13330.2012 "СНиП 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".
- 2.10. СП 32.13330.2018 "СНиП 2.04.03-85 "Канализация. Наружные сети и сооружения".
- 2.11. СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- 2.12. СП 47.13330.2016 "СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения".
- 2.13. СП 50.13330.2012 "СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий".
- 2.14. СП 51.13330.2011 "СНиП 23-03-2003 "Защита от шума".
- 2.15. СП 52.13330.2016 "СНиП 23-05-95* "Естественное и искусственное освещение".
- 2.16. СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные".
- 2.17. СП 59.13330.2016 "СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".
- 2.18. СП 60.13330.2016 "СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха".
- 2.19. СП 63.13330.2018 "СНиП 52-01-2003 "Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения".
- 2.20. СП 70.13330.2012 "СНиП 3.03.01-87 "Несущие и ограждающие конструкции".
- 2.21. СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения".
- 2.22. СП 124.13330.2012 "СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети".
- 2.23. СП 124.13330.2012 "СНиП 41-02-2003 "Тепловые сети".
- 2.24. СП 128.13330.2016 "СНиП 2.03.06-85 "Алюминиевые конструкции".
- 2.25. СП 132.13330.2011 "Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений".

Применение указанных требований осуществляется в редакции, действующей на момент получения Застройщиком положительного заключения экспертизы проектной документации на Объект недвижимости.

Иные требования, не являющихся обязательными в соответствии с законодательством РФ, к Объекту долевого строительства не применяются.

Застройщик:

[Участник долевого строительства:

ООО СЗ «ФЛАГМАН»

Генеральный директор

_____ О. Н. Иванова

_____]