

**ДОГОВОР № \_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Иркутск

\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионжилстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Линкевича Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (ка) Российской Федерации \_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего договора является участие Застройщика и Участника долевого строительства в строительстве многоквартирного дома, в результате которого Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – жилое помещение, а именно: \_\_\_\_\_ комнатную квартиру **строительный номер** \_\_ общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (в т.ч. общая площадь квартиры – \_\_ кв.м., площадь балконов/лоджий с понижающим коэффициентом - \_\_ кв.м. ), расположенную на \_ этаже \_\_\_\_\_этажного многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_ (в том числе технический и подвальный этажи), далее – Объект. Полное наименование строительства: *«Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземными автостоянками, трансформаторной подстанцией, расположенная по ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска. I очередь строительства. Второй этап. Жилой дом 2,3»*. В соответствии с проектом наружные стены выполнены из монолитного железобетона толщиной 180 мм, класс бетона В20 с утеплением плитами минераловатными толщиной 150 мм и облицовкой кирпичом толщиной 120 мм; материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон толщиной 160 мм, класс бетона В20; класс энергоэффективности – В+ (Высокий); сейсмичность площадки строительства - 8 баллов.

1.2. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязуется уплатить указанную в п. 3.1 договора цену и принять Объект в установленные сроки.

1.3. Строительство многоквартирного дома ведется на основании:

- *разрешения на строительство 38-гп38303000-37-2020 от 11.11. 2020 года;*
- *договора аренды земельного участка № 4419 от 29.09.2010 года;*
- *договора передачи прав и обязанностей (перенаём) по договору аренды земельного участка № 4419 от 29.09.2010 года от 07.09.2017 года;*
- *дополнительного соглашения к договору аренды № 4419 от 29.09.2010 года № 010-67-99/1 от 18.02.2021 года.*

1.4. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и проекте строительства, опубликована на сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф). На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. В отношении земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Сарафановская, кадастровый номер 38:36:000018:4752, площадью – 16 882 кв.м, зарегистрированы в пользу Публичного акционерного общества Банк «Финансовая корпорация Открытие» следующие ограничения (в виде ипотеки):

1.6. По окончании строительства многоквартирного дома его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры - по экспликации и поэтажном плану технического паспорта.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить Объект. Построить Объект в черновой отделке в соответствии с Приложением № 2.

2.1.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора, Объект не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

2.1.3. Получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.

2.1.4. Передать Объект Участнику долевого строительства не позднее 90 календарных дней с даты, установленной п. 5.2 настоящего договора. Передача Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства оформляется подписанием акта строительной готовности квартиры с приложением Инструкции по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме и акта приема – передачи квартиры, который подписывается уполномоченным представителем Застройщика (по приказу или доверенности).

2.1.5. Передать Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту и техническим регламентам является Заключение Службы государственного строительного надзора Иркутской области, утвержденное установленным порядком, выданное Застройщику для ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.1.6. По требованию Участника долевого строительства в устной форме информировать о ходе строительства Объекта.

2.1.7. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию письменно сообщить Участнику долевого строительства о готовности Объекта к передаче, а также уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта.

При уклонении от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта Застройщик в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года по истечении двух месяцев со дня отправки письменного оповещения Участника долевого строительства вправе установленным порядком составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления соответствующего акта.

2.1.8. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, где расположен Объект, зафиксировать актом все показания индивидуальных приборов учета электроэнергии, водо- и теплоснабжения для комиссионной передачи в эксплуатирующую организацию, определенную п. 2.2.6 настоящего договора, для дальнейшего расчета коммунальных платежей по Объекту. Зафиксированные показания приборов учёта отражаются в акте строительной готовности Объекта, составленным по п. 2.1.4. настоящего договора.

2.1.9. Своевременно уведомить Участника долевого строительства о дате регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации.

## **2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. Предоставить предусмотренный законодательством необходимый пакет документов в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для регистрации настоящего договора в указанный Застройщиком срок.

В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на два рабочих дня срока предоставления требуемых для подачи на регистрацию договора документов, обязательства Сторон по подаче договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве с параметрами, указанными в п. 1.1 настоящего договора, с любыми третьими лицами.

2.2.2. Уплатить цену договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. Днем платежа и, соответственно, днем исполнения обязательства по оплате считается день зачисления денежных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, открытом в Уполномоченном банке. Участник долевого строительства уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

2.2.4. При изменении адреса регистрации места жительства, а также адреса фактического проживания и номера телефона, своевременно письменно информировать Застройщика о таком изменении.

2.2.5. При получении сообщения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию и о готовности Объекта к передаче Участник долевого строительства обязан в соответствии с

Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года принять Объект в черновой отделке по акту приема - передачи в течение семи календарных дней с момента получения такого сообщения.

2.2.6. Своевременно оплачивать коммунальные услуги за содержание мест общего пользования (общее имущество), включая содержание придомовой территории, с учетом п.7.12 и п.7.13 настоящего договора, в эксплуатирующую организацию в соответствии с выбранным способом управления многоквартирным домом, с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, включая отопление мест общего пользования и Объекта.

2.2.8. Перепланировку Объекта, изменение сантехнической системы и оборудования, электрической разводки, системы отопления производить только после получения права собственности на Объект и получения собственником всех необходимых согласований с ген проектировщиком, полномочными надзорными, административными органами и эксплуатирующей организацией.

2.2.9. Не проводить в многоквартирном доме и в Объекте любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика, эксплуатирующей организации и без получения согласования органов местного самоуправления.

2.2.10. Обязуется эксплуатировать Объект в соответствии с правилами, прописанными в Инструкции по эксплуатации квартиры, являющимся неотъемлемой частью акта приема-передачи, и своевременно оплачивать коммунальные платежи, исходя из начальных показателей индивидуальных приборов учета жилого помещения, обозначенных в комиссионном акте, составленном по п.п. 2.1.4 и 2.1.8 настоящего договора.

2.2.11. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам в процессе производства ремонтных, отделочных работ на Объекте силами Участника долевого строительства.

2.2.12. В случае передачи прав требований по настоящему договору третьим лицам, Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязаны уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить договор уступки прав требований (цессии) в течение трех рабочих дней после его государственной регистрации.

При нарушении сроков предоставления Застройщику договора уступки прав требований (цессии) Участник долевого строительства уплачивает штраф в размере тридцати тысяч рублей, а в случае отказа от уплаты штрафа, его уплачивает новый Участник долевого строительства.

2.2.13. В соответствии с п.1 ст.11 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно п.1 ст. 391 Гражданского кодекса РФ перевод должником-участником долевого строительства своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия Застройщика.

При этом Участник долевого строительства, являющийся цедентом, обязан предоставить цессионарию (новому Участнику долевого строительства) оригиналы платежных документов, подтверждающих факт уплаты цены по договору.

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

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена договора определена как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг и вознаграждения Застройщика.

Цена договора определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта на величину общей приведенной площади объекта.

Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта на момент заключения настоящего договора \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из условий п.7.8 настоящего договора. Общая приведенная площадь Объекта состоит из суммы общей площади квартиры и площади балкона с понижающим коэффициентом – 0,3 и/или площади лоджии с понижающим коэффициентом – 0,5.

Из расчета общей приведенной площади Объекта по проекту цена договора на момент

подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ ) рублей.

3.2. Расчеты за Объект осуществляются в соответствии с договором и требованиями действующего законодательства РФ. Заключая настоящий договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» заключить договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения договора счета эскроу с соответствием с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Застройщик предоставляет в Банк на адрес: [info@open.ru](mailto:info@open.ru) – скан-копию настоящего договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие».

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (депонируемая сумма) в счет уплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства (депонент) в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Уполномоченным банком (эскроу-агентом). При этом:

Эскроу - агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие» Местонахождение: 115114 г. Москва, ул. летниковская, д.2, стр.4, почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, к/с № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, телефон: 8 800 700 78 77, 8 (495) 737 73 55, Операционный офис «Иркутский» Филиала Сибирский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая корпорация Открытие». Местонахождение: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. декабрьских Событий, д. 100А. Почтовый адрес: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. декабрьских Событий, д. 100А, КПП 540643001, БИК 045004867, к/с 30101810250040000867 в Сибирском ГУ Банка России, телефон: 8 (3952) 28 35 38, 8 800 444 44 00, электронный адрес: [info@open.ru](mailto:info@open.ru).

Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО Участника долевого строительства)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Регионжилстрой», ИНН 3811448342, КПП 381101001, ОГРН 1173850029924, юридический адрес: 664047 г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 125, офис 302.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию прав собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанный в ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.4. Указанная в п. 3.1 сумма уплачивается Участником долевого строительства (согласно графика платежей, либо единовременно) в течение трех рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

3.5. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику, стоимость одного квадратного метра Объекта и цена договора являются фиксированными и не могут быть изменены, кроме случаев, указанных в п. 7.3 настоящего договора.

3.6. В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта в собственность (техническая документация БТИ, государственная пошлина за регистрацию настоящего договора и регистрацию права собственности).

3.7. В ходе строительства Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектную документацию, не влияющие на конструктивные и планировочные решения Объекта, без изменения цены настоящего договора.

3.8. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, за вычетом суммы, установленной в п.п. 6.4, 6.5 договора, в безакцептной форме.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При нарушении предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки, но не более двухсот тысяч рублей.

4.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты суммы договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, но не более ста тысяч рублей, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, это является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

4.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от цены договора, указанной в п. 3.1 договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки, с учетом п. 2.2.5.

4.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения обязательств.

4.5. 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 четырнадцати дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства.

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

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из Сторон не могла предвидеть на момент заключения настоящего договора. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора относят наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, экономический кризис, военные действия любого характера, блокады, а также изменения действующего законодательства, и другое, независимое от воли Сторон.

В случае возникновения таких обстоятельств, срок выполнения обязательств по договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления действия таких обстоятельств письменно уведомить об этом другую Сторону.

После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно

направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

## **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации до момента подписания передаточного акта после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – по 30 декабря 2023 года.

## **6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор путем отказа от исполнения настоящего договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

6.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

6.3. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

6.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства без виновного поведения Застройщика, Участник долевого строительства обязан оплатить (компенсировать) Застройщику расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору, сумму в размере десяти тысяч рублей.

6.5. В случае расторжения договора в рамках п. 4.6 договора по инициативе Участника долевого строительства без виновного поведения Застройщика, в случаях экономического кризиса и изменения конъюнктуры рынка недвижимости, в целях защиты интересов других Участников долевого строительства данного многоквартирного дома, денежные средства, внесенные по данному договору, возвращаются после реализации Объекта, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, третьим лицам за вычетом производственных издержек, размер которых установлен в п. 6.4.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Участник долевого строительства ознакомлен в полном объеме с проектной документацией, планом застройки земельного участка многоквартирными домами (первым, вторым, третьим, четвертым этапами строительства) по договорам участия в долевом строительстве с общим балансом благоустройства территории земельного участка, с едиными техническими условиями и технологическими присоединениями, а также с назначением передаваемого помещения и возможностью его эксплуатации в соответствии с требованиями, предъявляемыми к жилым помещениям.

7.2. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления (передачи) Объекта до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.3. Площадь Объекта, указанная в настоящем договоре, является проектной и может быть изменена согласно обмерочным данным органа технической инвентаризации. Если отклонение фактической площади от проектной составляет пять процентов и менее, в этом случае Стороны взаимных претензий не имеют, цена договора перерасчёту не подлежит.

Если увеличение (уменьшение) фактической площади от проектной составляет более пяти процентов, цена договора подлежит перерасчету. Денежная сумма к возврату (доплате) рассчитывается как произведение стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 настоящего договора, и разницы между фактической и проектной площадями, превышающей пять процентов, и оплачивается в течение шестидесяти календарных дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры. Требования об оплате денежной суммы могут быть предъявлены Участником долевого строительства Застройщику в течение одного месяца с даты подписания акта приема-передачи.

7.4. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии Застройщику по перерасчету стоимости договора, в соответствии с п. 7.3 договора, после проведения ремонтно-строительных и отделочных работ (включая возможную перепланировку) в квартире.

7.5. Стороны договорились, что в случае изменения конъюнктуры рынка жилья города Иркутска в течение срока действия настоящего договора, цена, указанная в п. 3.1, остаётся неизменной и перерасчету не подлежит.

7.6. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по строительству и передаче Объекта по настоящему договору, а Участник долевого строительства обязан принять Объект согласно порядку, согласованному в настоящем договоре.

Досрочное исполнение обязательств по договору являются правом Застройщика и не являются основанием для привлечения к ответственности Застройщика, если Объект передан участнику долевого строительства в соответствии с п.п. 2.1.4, 5.2 договора.

7.7. Оформление права собственности на Объект осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, с учетом п. 3.6 настоящего договора.

7.8. Учитывая пожелания Участника долевого строительства, Застройщик не производит полную чистовую отделку квартиры. Объект предоставляется Участнику долевого строительства с отделкой согласно Приложению № 2 к настоящему договору. При обоюдном согласии Стороны установили, что состав работ, обозначенный в Приложении № 2, является достаточным и квартира соответствует эксплуатационным нормам и пригодна для проживания.

7.9. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с выявлением скрытых строительных дефектов Объекта в течение указанного гарантийного срока. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома, составляет три года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

7.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого элемента, детали, оборудования или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, либо вследствие ненадлежащего использования и ремонта квартиры, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.11. Участник долевого строительства не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства без обоснованных, веских причин, так как Объект в составе многоквартирного дома введен в эксплуатацию установленным порядком с выдачей Заключения о соответствии данного многоквартирного дома, включая Объект, техническим и градостроительным регламентам, проектной документации и иным обязательным требованиям.

7.12. По обоюдному согласию Сторон установлено, что Застройщик не несет эксплуатационных затрат по Объекту и многоквартирному дому в целом (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроэнергия) после ввода Объекта в эксплуатацию.

7.13. При обоюдном согласии Сторон, учитывая инициативу Участника долевого строительства, после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик не отключает многоквартирный дом и Объект от коммуникаций центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроэнергии.

7.14. Участник долевого строительства ознакомлен с действующим законодательством РФ в части управления многоквартирным жилым домом и оплаты коммунальных услуг, а также ознакомлен с требованиями ст. 161 ЖК РФ, ст. 121, ст. 122 ГПК РФ и обязуется их выполнять.

7.16. Участник долевого строительства подтверждает, что все положения и условия настоящего договора и приложения к договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны; что он своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме, подписаны надлежащими лицами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора. Все изменения и дополнения к настоящему договору подлежат государственной регистрации.

8.2. Споры между Сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего договора разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

8.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Право собственности на Объект возникает в установленном законом порядке после регистрации права в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя обязательств.

8.5. Участник долевого строительства даёт своё согласие на в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.6. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для регистрирующего органа.

Перечень документов, прилагаемых к договору:

Приложение № 1 - поэтажный план Объекта;

Приложение № 2 - Об отделке Объекта;

Приложение № 3 - Согласие на обработку персональных данных.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Регионжилстрой»**  
664047, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта,  
дом 125, офис 302  
тел.: 89149015157  
ИНН 3811448342  
КПП 381101001  
ОГРН 1173850029924  
р/с 407028102020002331  
в Ф-л Сибирский ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ»  
к/с 30101810250040000867  
БИК 045004867

### **Участник долевого строительства:**

#### **ФИО**

Паспорт: №

Выдан:

Дата выдачи: года

Дата рождения: года

Место рождения:

Адрес регистрации:

Адрес для почтовых отправлений:

Личный телефон: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ Д.С. Линкевич  
М.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Подпись                      Фамилия, Инициалы

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ года  
«Поэтажный план Объекта»

План \_\_\_\_\_ этажа

Застройщик:

Директор \_\_\_\_\_ Д.С. Линкевич  
М.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Подпись / Фамилия, Инициалы

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к договору № участия в долевом строительстве от года  
«Об отделке Объекта»

Квартира (Объект) передается Участнику долевого строительства в следующем виде:

№ п.п.	Элемент квартиры	Вид отделки
1.	полы	монолитная железобетонная плита – является бетонным основанием по СП 71.13330.2017; для устройства чистых полов; без стяжки
2.	железобетонные стены	без подготовки (без штукатурки)
3.	кирпичные стены, перегородки, вентиляционные шахты	простая штукатурка конструктивная по стальной сетке в соответствии с проектом
4.	межкомнатные перегородки	гипсокартонные листы по металлическому каркасу с заполнением (согласно проекту) без затирки и шпатлевки швов
5.	потолок (потолочная поверхность)	монолитная железобетонная плита, без подготовки и отделки
6.	оконные проемы	окна пластиковые со стеклопакетами по проекту, откосы не оштукатурены, подоконники не устанавливаются (передаются участнику долевого строительства)
7.	балкон/лоджия	выполняется балконный витраж из алюминиевого профиля с раздвижными конструкциями с остеклением; ограждение кирпичное, оштукатурено с внутренней стороны по кирпичу, выполнена простая штукатурка; пол не выполняется; в отдельных квартирах витражи выполняются до пола
8.	входная дверь	временная строительная, металлическая
9.	внутриквартирные двери	не устанавливаются
10.	электромонтажные работы	внутри квартиры устанавливается индивидуальный электрощит с электросчетчиком согласно проекту; подводка электропроводов до щитка, внутри квартиры – учитывая индивидуальность дизайнерских работ, разводка электропроводов не выполняется, подрозетники и выключатели не устанавливаются; в коридоре устанавливается одна рабочая электророзетка, электровыключатель и патрон с лампой освещения; в санузел (ванную комнату) заведен заземляющий провод; к вентиляционным отверстиям кухни и санузла подведен электрокабель, вентилятор не устанавливается; для верхних этажей обеспечивается вентилятором
11.	слаботочные сети	подводятся слаботочные кабели, устанавливается сетевой щит внутри квартиры с точками подключения: общедомового телевизионного кабеля, домофона, интернета, радио; разводка по квартире не выполняется, кроме радио (радиолиния заводится на кухню с установкой розетки); устанавливаются противопожарные извещатели
12.	водопровод	магистральные трубы (стояки) системы водоснабжения в квартире выполнены по проекту; стояки выполняются с отпайками и отсечными кранами, устанавливаются приборы учета потребления холодного и горячего водоснабжения; трубная разводка по квартире не выполняется; полотенцесушитель не устанавливается; в санузле устанавливается пожарный кран с приложением пожарного шланга
13.	канализация	стояки выполняются согласно проекту с крестовинами и заглушками, без разводки по квартире
14.	отопление	система отопления выполняется по проекту, лучевая разводка, приборы отопления; устанавливается запорно-регулирующая арматура, распределительные коллекторы, приборы поквартирного учета тепловой энергии
15.	вентиляция	вентиляторные решетки в кухнях и санузлах не устанавливаются, для воздухообмена квартиры в наружных стенах устанавливаются приточные вентиляционные клапаны согласно проекту
16.	сантехническое оборудование	не приобретается и не устанавливается

Примечание: виды работ, не обозначенные в таблице, Застройщиком не выполняются

**Застройщик:**

Директор

\_\_\_\_\_ Д.С. Линкевич  
М.п.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ *Фамилия, Инициалы*

\_\_\_\_\_ *Подпись*

