

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Иркутск

« ____ » _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭнергоХимКомплект» (ИНН 3849012192), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является участие Застройщика и Дольщика в строительстве объекта долевого строительства (далее - «объект»), входящего в состав Жилого дома № 1 блок-секции № 1/2 (далее – многоквартирный дом), расположенного на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красного Восстания, кадастровый номер земельного участка 38:36:000021:2579, площадь земельного участка – 7766 кв.м. Характеристики «объекта» изложены в приложении № 1 к настоящему Договору, план «объекта» – приложение № 4 к настоящему Договору.

1.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «объект» Дольщику, а Дольщик в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную пунктом 2.2.1 настоящего Договора цену и принять «объект».

В случае ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в зимнее время допускается перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и (или) спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период, следующий за моментом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом выполнение указанных работ должно быть осуществлено Застройщиком в разумные сроки.

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

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

1.4. По окончании строительства многоквартирного дома его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер нежилого помещения – по экспликации к поэтажному плану.

1.5. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – <http://наш.дом.рф/>.

Дольщик ознакомлен с проектной декларацией (включая внесенные изменения), уведомлен о том, что оплата цены настоящего Договора возможна только после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении

федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее по тексту - орган регистрации прав) и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. Право собственности на «объект» возникает в установленном законом порядке после регистрации права в органе регистрации прав при условии выполнения Дольщиком всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить «объект».

2.1.2. Застройщик обязуется передать «объект» Дольщику не позднее 90 календарных дней с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Сдача в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Передача «объекта» Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

2.1.3. Застройщик обязуется передать Дольщику «объект», качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.1.4. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства «объекта».

2.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи «объекта» сообщить Дольщику о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности «объекта» к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия «объекта» и о последствиях его бездействия, указав дату, в течение 7 (семи) рабочих дней, после которой Дольщик обязан приступить к принятию «объекта».

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается ему лично под расписку.

При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или уклонении Дольщика от принятия «объекта» в течение 7 (семи) рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости начала принятия «объекта», Застройщик по истечении 90 календарных дней со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта». При этом риск случайной гибели или повреждения «объекта» признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче «объекта». Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, предусмотренного настоящим пунктом Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или, как не востребовавшее, либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

2.1.6. В случае если строительство «объекта» не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.

2.1.7. Ознакомить Дольщика по его требованию с разрешением на строительство, проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения, и иной

документацией (информацией), обязанность предоставления которой предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Оплатить цену настоящего Договора, определяемую исходя из договорной стоимости одного квадратного метра всей площади «объекта», устанавливаемой в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору. Цена 1 кв.м площади «объекта» на момент заключения настоящего Договора составляет _____ рублей (_____ рублей 00 копеек).

Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы площади «объекта» и площади «объекта». Исходя из проектной площади «объекта» цена договора на момент его подписания составляет _____ рублей (_____ рублей 00 копеек).

Цена настоящего Договора может изменяться в случае наступления обстоятельств, указанных в пунктах 5.4, 5.5, 5.8 настоящего Договора.

По основаниям, не предусмотренным настоящим Договором, изменение цены Договора не допускается.

2.2.2. Цена договора оплачивается Дольщиком в соответствии с графиком платежей (приложение 2 к настоящему Договору) до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

В следующем порядке:

Произвести уплату суммы Договора в размере _____ рублей (_____ рублей 00 копеек), что соответствует взносу за _____ кв.м общей площади «объекта», в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве «объекта».

Дольщик имеет право на изменение графика платежей, приведенного в приложении № 2 к настоящему Договору, по предварительному письменному согласованию с Застройщиком. Изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

Обязанность Дольщика по оплате цены Договора согласно пункту 2.2.1 настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

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

2.2.5. Не производить на «объекте» работы (перепланировка, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции; обеспечить приток воздуха в соответствии с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства. Не перекрывать выход воздуха из помещений «объекта» через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов,

исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения «объекта» через данные клапана.

2.2.6. Приступить к принятию «объекта» в течение 7 (семи) рабочих дней со дня, указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома для необходимости принятия готового «объекта», направленного в порядке, предусмотренном пунктом 2.1.5 настоящего Договора.

В случае неисполнения обязанности, предусмотренной в абзаце первом настоящего пункта Договора (приступить к принятию «объекта»), в установленный Договором семидневный срок, вне зависимости от подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче «объекта», Дольщик обязуется вносить плату за приобретаемое по настоящему Договору нежилое помещение и коммунальные услуги управляющей многоквартирным домом организации, начиная с первого дня по истечении вышеуказанного семидневного срока для начала принятия «объекта».

2.2.7. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче.

2.2.8. Предоставить в орган регистрации прав настоящий Договор в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его Сторонами для государственной регистрации.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Застройщик предоставляет в Банк на адрес escrow_sberbank@sberbank.ru скан-копию оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и Байкальским Банком ПАО Сбербанк.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: гражданин _____, именуемый

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭнергоХимКомплект»

Депонируемая сумма: _____ рублей (_____ рублей 00 копеек)

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ 20__ г. в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

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 права собственности в

отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» этой информации.

3.1. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 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 Дольщик обязаны заключить Договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Дольщик не имеет права требовать предоставления «объекта» до полного исполнения Сторонами настоящего Договора принятых на себя обязательств.

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

В случае, если отклонение площади «объекта» от проектной площади «объекта» составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону увеличения – Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в порядке, предусмотренном пунктом 5.4 настоящего Договора.

В случае если отклонение площади «объекта» от проектной площади «объекта» составит более 1 (Одного) квадратного метра в сторону уменьшения - Застройщик обязуется вернуть денежные средства Дольщику за разницу площадей в порядке, предусмотренном пунктом 5.5 настоящего Договора.

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

4.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче «объекта» по настоящему Договору.

В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче «объекта», Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика согласно пункту 2.1.5 настоящего Договора, указав дату, в течение 7 (семи) рабочих дней после которой Дольщик обязан приступить к принятию «объекта».

Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения данного уведомления провести окончательный расчет по Договору в порядке, предусмотренном пунктами 2.2.1, 2.2.2 настоящего Договора (при наличии задолженности), и приступить к принятию Объекта

долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты, указанной в поступившем сообщении.

При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или уклонении Дольщика от принятия «объекта» в течение 7 (семи) рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости начала принятия «объекта», Застройщик по истечении 60 календарных дней со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта» согласно пункту 2.1.5 настоящего Договора.

4.5. Дольщик имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «объекта».

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства (Дольщика) в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо в обязательном порядке необходимо письменное согласие Застройщика. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе регистрации прав. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения, на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

4.6. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.5 настоящего Договора Дольщик и лицо, являющееся цессионарием по заключенному Договору уступки (новый Дольщик), солидарно уплачивают Застройщику штраф в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей.

4.7. В случае оплаты части цены Договора за счет кредитных средств Банка права требования, принадлежащие Дольщику, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у этого Банка на основании пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьи 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации такого Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

До момента прекращения обязательств исполнением по Кредитному договору Дольщик обязуется не производить уступку/отчуждение/дарение/прекращение прав требования (полностью или частично) по настоящему Договору, не изменять и не расторгать настоящий Договор, не производить последующий залог прав по настоящему Договору и последующий залог объекта долевого строительства без предварительного письменного согласия Банка, предоставившего кредитные средства на оплату цены договора.

По окончании строительства Дольщик обязуется представить в орган регистрации прав

заявление о государственной регистрации ипотеки на объект долевого строительства в силу закона.

4.8. С согласия Дольщика и по соглашению Сторон Застройщик самостоятельно подготавливает пакет документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика на обусловленный настоящим Договором «объект» в органе регистрации прав.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику «объекта» Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче «объекта» Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

В случае установления действующим законодательством Российской Федерации неустойки в меньшем размере уплате подлежит неустойка, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа (оплаты цены Договора), Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае установления действующим законодательством Российской Федерации неустойки в меньшем размере уплате подлежит неустойка, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.3. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от выполнения договорных обязательств.

Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно на основании соответствующего письменного требования второй Стороны Договора.

5.4. В случае, если фактическая площадь «объекта» превышает проектную, а само превышение площади вышло за рамки установленной допустимой погрешности (пункт 4.2 настоящего Договора), Дольщик в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 (Один) квадратный метр, являющийся по условиям настоящего Договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены Договора или ее части. Проценты на указанную сумму не начисляются.

5.5. В случае, если фактическая площадь «объекта» меньше проектной, а само уменьшение площади «объекта» вышло за рамки установленной допустимой погрешности (пункт 4.2 настоящего Договора), Застройщик в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан возратить Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 (Один) квадратный метр,

являющийся по условиям настоящего Договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части. Проценты на указанную сумму не начисляются.

5.6. В случае смерти Дольщика-физического лица его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам согласно действующему законодательству Российской Федерации. Письменно 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.

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

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

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из Сторон Договора не могла предвидеть на момент заключения настоящего Договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются события чрезвычайного характера, возникшие после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами, в том числе стихийные бедствия, война или военные действия.

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

5.8. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в приложении № 2 к настоящему Договору, как и стоимость одного квадратного метра площади «объекта» являются фиксированными и изменению не подлежат (кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором) при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, а также стоимость одного квадратного метра общей площади неоплаченной Доли «объекта» могут быть изменены в случае нарушения графика оплаты (приложение № 2 к настоящему Договору) более чем на 3 (три) рабочих дня.

В случае нарушения графика оплаты (приложение № 2 к настоящему Договору) более чем на 3 (три) рабочих дня стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит увеличению на изменяющуюся величину, согласно распоряжения Застройщика, действующего на момент образования задолженности.

В случае повторного нарушения графика платежей более чем на 3 (три) рабочих дня Дольщик будет оплачивать оставшиеся квадратные метры, стоимость каждого из которых снова увеличится на изменяющуюся величину в установленном размере согласно распоряжения, действующего на момент образования задолженности.

6. *ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА*

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 2 квартал 2022 г.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут любой Стороной в порядке,

предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Расторжение Договора в результате одностороннего внесудебного отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

6.3. При расторжении Договора участия в долевом строительстве, при отказе от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по Договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.4. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (статья 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для его изменения или расторжения, в том числе не влечет изменение установленной Сторонами цены Договора (пункт 2.2.1 настоящего Договора).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Окончательная площадь «объекта» по настоящему Договору уточняется в соответствии с итоговыми замерами, проведенными специалистами компетентных организаций (МУП БТИ г. Иркутска или иных) в соответствии с действующими СНиП и иными нормативными правовыми актами.

7.2. Нежилое помещение предоставляется с «черновой» отделкой – см. приложение № 3 к настоящему Договору.

7.3. Гарантийный срок для «объекта», указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «объекта», составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством «объекта» в течение указанного гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства (в том числе «объекта»), входящего в состав многоквартирного дома, с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «объекта», в том числе обнаруженные в течение гарантийного срока, если они возникли вследствие нормального износа такого «объекта» 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» или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации «объекта» правил и условий эффективного и безопасного использования «объекта», входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Застройщик вправе преобразовать земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора.

7.6. Дольщик уведомлен о том, что земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке, находятся в залоге у Байкальского Банка ПАО Сбербанк на основании договора № _____.

7.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и финансовых условиях настоящего Договора считается конфиденциальной. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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, подлежащих государственной регистрации.

8.2. Споры между Сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности - передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и является подтверждением соответствия объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.4. Уведомления по настоящему Договору передаются Сторонами в письменном виде лично или заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, а также могут быть направлены в виде сообщения или электронного образа документа по электронной почте по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора.

8.5. Возврат по любому основанию Застройщиком Дольщику денежных средств осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Дольщика, открытый в _____.

Данное правило действует до передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом)

Застройщику депонированной суммы со счета эскроу в порядке, предусмотренном пунктом 3.1 настоящего Договора.

8.6. Настоящий Договор подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, один – для банка (эскроу-агента), один – для органа регистрации прав. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего Договора, составляют его неотъемлемую часть.

После подписания Сторонами настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка, относящиеся к предмету настоящего Договора и его условиям, теряют силу.

8.7. Обо всех изменениях реквизитов, адресов, контактной информации, указанных в настоящем Договоре, Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) календарных дней.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»	«Дольщик»
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭнергоХимКомплект» 664039, г. Иркутск, ул. Звездинская, д.6, оф. 35а. ИНН: 3849012192 КПП: 381201001 Байкальский Банк ПАО Сбербанк г. Иркутск р/с 40702810818350069344 к/с 30101810900000000607 БИК: 042520607	ФИО _____ дата рождения: _____ место рождения: _____ паспорт: серия _____ номер _____ выдан: _____ дата выдачи: _____ адрес (с индексом): _____ телефон: _____

«Застройщик»

«Дольщик»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ г.

В соответствии с Договором № _____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ г. предоставляется «объект» со следующими характеристиками:

1. Месторасположение многоквартирного дома: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красного Восстания, жилой дом № 1, блок-секция 1/2, строительный номер нежилого помещения № _____.

2. Многоквартирный жилой дом № 1, блок-секция 1/2 - 5-ти этажное здание. Количество этажей - 6 (надземных - 5, подземных - 1). Общая площадь здания (с учетом подвала) – 1791,90 м². Фундаменты - фундаментная плита из монолитного железобетона. Наружные стены – монолитные железобетонные; Внутренние стены – монолитные железобетонные, каменные; Перекрытия – монолитная железобетонная плита; перегородки – каркасно-обшивные по металлическому каркасу, Окна в соответствии с проектной документацией. Кровля - плоская совмещенная с организованным внутренним водостоком. Класс энергоэффективности многоквартирного дома – класс «В+». Сейсмостойкость здания - 8 баллов.

3. Площадь нежилого помещения: ____ кв.м;

4. Нежилое помещение находится на ____ этаже.

5. Нежилое помещение предоставляется с «черновой» отделкой – см. приложение № 3 к Договору № _____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ г.

«Застройщик»

«Дольщик»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ г.

Сумма вноса, руб.	Цена 1 квадратного метра общей приведенной площади квартиры, руб.	Оплачиваемые квадратные метры общей приведенной площади квартиры, кв.м	Дата оплаты
			ИТОГО

«Застройщик»

«Дольщик»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ г.

В понятие «отделка» для нежилых помещений, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красного Восстания, жилой дом № 1, блок-секция 1/2 входит:

1. Общестроительные работы:

- 1.1. Стены – монолитные железобетонные;
-каменные стены, оштукатуренные по сетке;
- 1.2. Поэтажное перекрытие – монолитная железобетонная плита;
пол - выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора;
- 1.3. Заполнение оконных проемов – выполняются в соответствии с проектной документацией;
- 1.4. Двери - входная дверь и внутренние двери в нежилом помещении выполняется в соответствии с проектом.

2. Специальные работы:

- 2.1. Электромонтажные работы
 - электрические сети от электрощитовой до офисных щитков выполняются кабелем с медными жилами с изоляцией и оболочкой из ПВХ пониженной пожарной опасности. В офисах кабель прокладывается скрыто по стенам в штрабах под штукатуркой;
 - устанавливается офисный щиток с трехфазным электросчетчиком и модульным защитно-коммутационным оборудованием;
 - в санузлах выполняется дополнительная система уравнивания потенциалов;
 - прокладка в офисах групповых осветительных и розеточных электрических сетей не выполняется, кроме подключения электроприемников системы приточно-вытяжной вентиляции, воздушно- тепловых завес.

2.2. Сантехнические работы:

- Водопровод и канализация:
 - стояки холодного и горячего водоснабжения выполняются из медных труб, покрытых изоляцией;
 - в офисах устанавливаются краны для присоединения внутренней разводки, счетчики холодной и горячей воды;
 - стояки канализации выполняются из полипропиленовых канализационных труб с установкой в офисах тройников для присоединения внутренней разводки;
 - внутренняя разводка в офисах трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, канализации, установка сантехнической арматуры и санфаянса не выполняются.
- Отопление:
 - система двухтрубная горизонтальная с лучевой разводкой;
 - на вводе в офисах устанавливаются распределительные коллекторы, оборудованные запорно-регулирующей арматурой и индивидуальными счетчиками тепловой энергии;
 - в офисах выполняется разводка трубами из сшитого полиэтилена, прокладываемых в цементно-песчаной стяжке в защитных гофрированных трубах;
 - нагревательные приборы – стальные панельные радиаторы, оборудованные клапанами терморегулятора с термостатическим элементом для поддержания заданной температуры воздуха;
 - на входе в офисы устанавливаются воздушно-тепловые завесы с электрическими нагревательными элементами.

2.3. Вентиляция:

- общеобменная с механическим и естественным побуждением;
- приточный воздух подается приточными вентиляционными установками, размещенными за подвесным потолком. Предусмотрены подогрев наружного воздуха с помощью электронагревателей, регулирование температуры и расхода приточного воздуха с помощью модулей управления;
- удаление воздуха осуществляется канальными и бытовыми вентиляторами. Предусмотрено регулирование системы вентиляции с помощью регуляторов скорости вращения канальных вентиляторов.

2.4. Пожарная сигнализация:

- в помещениях устанавливаются адресные дымовые пожарные извещатели и адресные ручные пожарные извещатели автоматической установки пожарной сигнализации.

«Застройщик»

«Дольщик»