

ДОГОВОР № Д-7-2-5
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«23» апреля 2021 г.

Акционерное общество «Иркутское региональное жилищное агентство», именуемое в дальнейшем Застройщик в лице генерального директора Александра Юрьевича Проценко, действующего на основании Устава, и ФИО, паспорт, 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: «Группа жилых домов по ул. Донская, г. Иркутск», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000022:37810 (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 1.3. 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. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании разрешения на строительство № RU38303000-70/14 от 06.05.2014 г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3. Описание Объекта недвижимости:

1.3.1. Характеристики планировочных (проектных) параметров Объекта недвижимости в соответствии с проектной декларацией от № 38-000378 от 05.03.2021 года в многоквартирном доме:

Блок-секция	Этаж	условный № кв.	кол-во комнат	общая площадь кв. с балконом м ²	площадь балкона м ²	площадь жилых комнат м ²
7	2	5	3	95,73	4,53	52,93

1.3.2. Характеристики квартиры в стадии готовности:

- пластиковые окна со стеклопакетами;
- пластиковые подоконники;
- входная дверь из металла;
- межкомнатные двери отсутствуют;
- осуществлен ввод в помещение инженерных сетей: электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения,
- установлены индивидуальные приборы учета, радиаторы отопления;
- отсутствует разводка инженерных сетей внутри помещения;
- стены, потолки нештукатуренные.

1.3.3. Характеристики многоквартирного дома:

- адрес многоквартирного дома: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Донская, кадастровый номер земельного участка 38:36:000022:37810;
- количество этажей – 10;
- количество квартир – 36 ;
- общая площадь здания - 2938 кв.м.;
- общая площадь квартир – 2412,7 кв.м.;
- класс энергетической эффективности В (высокий);
- сейсмостойкость - 8 баллов;
- фасады выполнены из облицовочного кирпича;
- рамно-связываемый каркас;
- наружные стены из мелкоштучных каменных материалов;
- панельные перекрытия.

На момент подписания передаточного акта квартира должна соответствовать условиям договора и основным характеристикам, включенным в проектную декларацию.

1.4. Проектная декларация, включая информацию о Застройщике, информация о проекте строительства и иная информация, подлежащая раскрытию Застройщиком, опубликована на сайте <http://www.nash.dom.pф/>.

Подписание настоящего договора Участником долевого строительства произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора).

1.5. 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. 1.3. настоящего Договора.

Изменение площади Объекта долевого строительства по результатам проведения технического учета и инвентаризации не является основанием для изменения цены договора, предусмотренной п. 3.1. Договора, за исключением случая предусмотренного п. 3.5. 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 п. 1.3. Договора и Приложении № 1 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 прикладывается 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.

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 **2 квартала 2022 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 4 настоящего Договора.

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

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

2.1.6. 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.

2.1.7. 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. 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.

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

2.2.5. 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.

2.2.6. 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 фактических 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.

2.2.7. 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. 1.3. 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 ... (...).

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в соответствии с Графиком платежей, приведенном в Приложении № 2 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 **95,73** 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 № 2 к настоящему договору.

3.5. Изменение площади Объекта долевого строительства до 5 % включительно от проектной площади, указанной в п. 1.3. Договора является незначительным и не может служить основанием для изменения цены Договора. В случае изменения площади Объекта более чем на 5 % от указанной в п. 1.3. Договора, перерасчет цены Договора производится на разницу между проектной площадью и фактической площадью за вычетом стоимости 5%.

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. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных Разделом 3 настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказать 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.

3.9. С даты государственной регистрации расторжения Договора по основанию, предусмотренному п. 3.8 Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении данного Объекта долевого строительства новый Договор.

3.10. 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 **до 30 сентября 2022 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, устанавливается в соответствии с гарантийными документами предприятия-производителя.

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 реформирование 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. 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.

6.4. 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.

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

6.6. 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, 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 причиненного 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. Не уведомление, 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:

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

8.5.2. Приложение № 2 «График платежей».

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, идентификационный номер налогоплательщика (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 9 Договора: номер телефона и адрес электронной почты.

8.8. Уведомления в соответствии с условиями Договора направляются Сторонами в письменном виде с уведомлением о вручении. Направление уведомлений по адресам Сторон, указанным в Договоре являются

надлежащим уведомлением. Уведомление Участника долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика: <http://www.ipoteka.irk.ru/>.

8.9. Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуются решать путем переговоров, с соблюдением претензионного порядка. При не достижении 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.

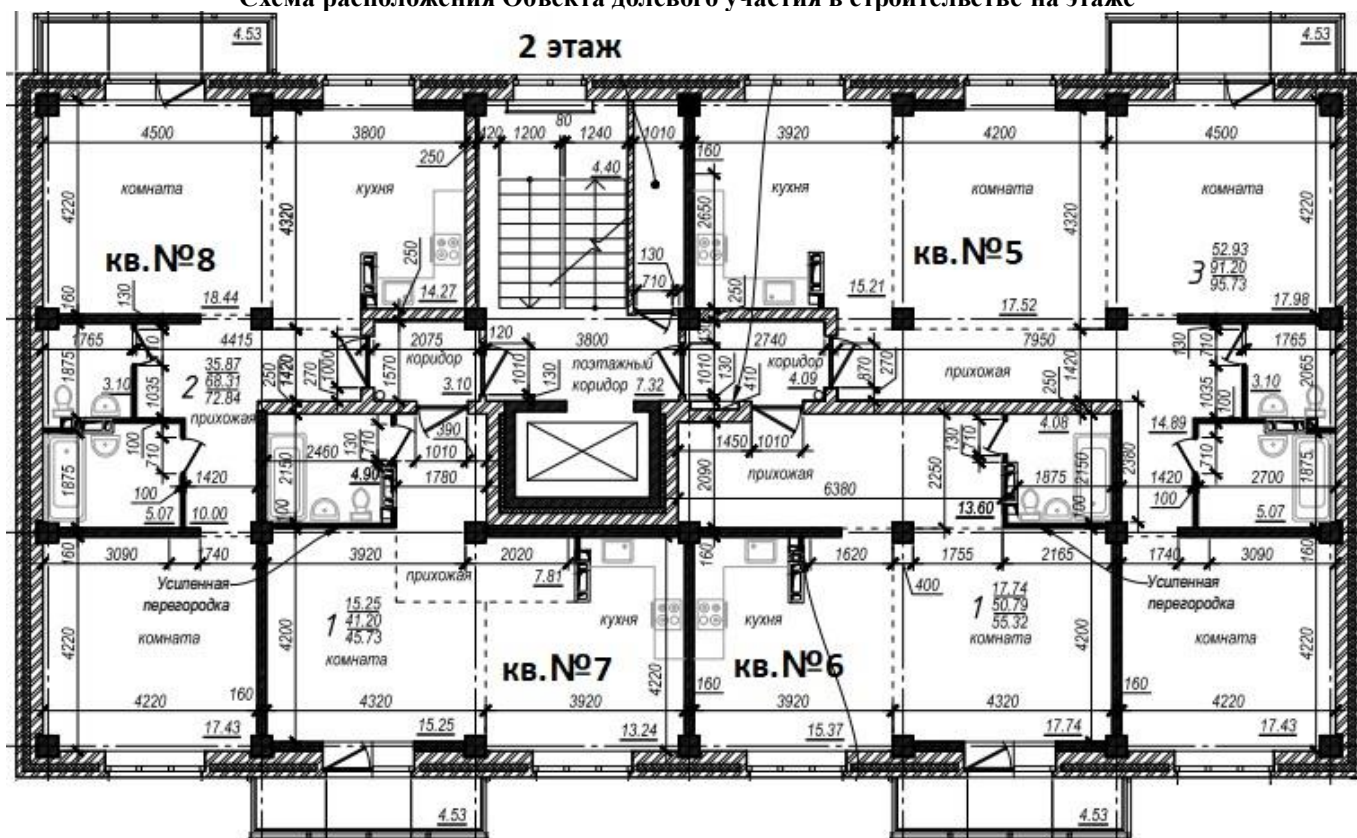
8.10. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, один экземпляр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

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Застройщик: АО «ИРЖА» 664025 г. Иркутск, ул. Свердлова 17 ИНН 3808057483/ КПП 380801001 Тел. 8-950-050-88-44 Электронная почта: irja@ipoteka.irk.ru Банковские реквизиты: Филиал Новосибирский АО «Альфа-Банк» р/с 40602810223080000017 к/с 30101810600000000774 БИК 045004774 ИНН Банка 7728168971 Юридический адрес Банка: 107078, город Москва, Каланчевская улица, 27 Электронная почта Банка: MAIL@ALFABANK.RU</p> <p>Генеральный директор АО «ИРЖА»</p> <p>_____ А.Ю. Проценко</p>	<p>Участник долевого строительства: ФИО</p> <p>_____ ...</p>
---	---

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к договору участия в долевом строительстве
№ Д-7-2-5 от "23" апреля 2021 года

Схема расположения Объекта долевого участия в строительстве на этаже



Застройщик АО «ИРЖА»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

ФИО

_____ А.Ю. Проценко

_____ ФИО

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к договору участия в долевом строительстве
№ Д-7-2-5 от "23" апреля 2021 года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1) Цена договора определена в п. 3.1. договора участия в долевом строительстве № Д-7-2-5 от «23» апреля 2021 года (далее – Договор) и составляет ... (....) рублей 00 копеек.

2) Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в Филиале Новосибирский АО «Альфа-Банк» (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 30.12.2004 г. № 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:
- Депонент (Участник долевого строительства) – ФИО
- Застройщик – Акционерное общество «Иркутское региональное жилищное агентство»
- Депонируемая сумма ... (....) рублей 00 копеек
- Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2022 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:

- 2 (два) % цены договора, что составляет сумму в ... (....) рублей 00 копеек за счет собственных средств в течение 3 (трех) месяцев с даты государственной регистрации Договора на специальный эскроу-счет, указанный в п.2 настоящего Приложения;

- 98 (девяносто восемь) % цены договора, что составляет сумму в размере ... (....) рублей 00 копеек за счет собственных средств в течении 2-х месяцев после ввода дома в эксплуатацию, но не позднее исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве № Д-7-2-5 от «23» апреля 2021 г. и на специальный эскроу-счет, указанный в п.2 настоящего Приложения;

4) В случае возникновения любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка по следующим реквизитам:

Получатель: **ФИО**

Номер счета:

Банк получателя: Байкальский банк СБ РФ в г. Иркутске

БИК: 042520607

Корр. счет: 30101810900000000607

ИНН: 7707083893

КПП: 381143001

с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № Д-7-2-5 от «23» апреля» 2021 г. Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом, является самостоятельным соглашением Сторон.

Застройщик АО «ИРЖА»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

ФИО

_____ А.Ю. Проценко

_____ ФИО