

ДОГОВОР № ДДУ-ИЗУМРУД-б/с № 2-4-_____

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Иркутск

_____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд-Строй» (запись о государственной регистрации в Единый государственный реестр юридических лиц внесена Инспекцией ФНС РФ по Правобережному округу г. Иркутска «18» февраля 2005 года, ИНН 3808117005 КПП 380801001, юридический адрес: 664003, РФ, г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 3, офис 309, основной государственный регистрационный номер 1053808007769), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице заместителя генерального директора Некрасовой Виктории Ивановны, действующей на основании Доверенности от 26 декабря 2017 г., удостоверенной Миловой Наталией Юрьевной, нотариусом Иркутского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за № 5–278, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____

_____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является участие Застройщика и Дольщика в строительстве объекта долевого строительства (далее - «Объект»), характеристики «Объекта» изложены в приложении № 1 к настоящему договору, входящего в состав блок-секции № 2-4, являющейся частью жилого дома, состоящего из четырёх 16-этажных блок-секций № 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, которые конструктивно разделены деформационными и антисейсмическим швами (далее по тексту «многоквартирного дома»), расположенного в «Группе жилых домов с гаражным комплексом и автостоянкой открытого типа по ул. Лермонтова и ул. Гоголя в г. Иркутске. II этап строительства» на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер земельного участка 38:36:000033:35527, площадь земельного участка – 8467 м².

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 п. 2.3.1. договора цену и принять «Объект».

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».

1.4. По окончании строительства многоквартирного дома его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений.

1.5. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства «Объекта», опубликована на сайте www.grandstroy38.ru. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией, 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.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-159828/2016 от 07 апреля 2017 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ».

1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строитель-

ства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

1.9. 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 «Дольщиком» всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить «Объект». После завершения строительства многоквартирного дома обеспечить получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию

2.1.2. Застройщик обязуется закончить строительство многоквартирного дома в объеме, достаточном для сдачи его государственной комиссии в эксплуатацию, в срок не позднее окончания второго полугодия 2018 года. Передача «Объекта» Дольщику производится в течение шести месяцев с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Передача Дольщику «Объекта» производится по передаточному акту после исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены договора полностью и надлежащим образом. Сдача многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Передача Застройщиком «Объекта» Дольщику оформляется подписанием передаточного акта либо иного документа о передаче.

2.1.3. Передать Дольщику «Объект», качество которого соответствует условиям договора, проектной документации, техническим регламентам.

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

2.1.5. До наступления установленного договором срока передачи «Объекта» сообщить Дольщику о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с 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 дней после которой Дольщик обязан приступить к принятию «Объекта» в натуре. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в настоящем договоре почтовому адресу или вручается ему лично под расписку.

При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Об участии в долевом строительстве)) или уклонении Дольщика от принятия «Объекта» в течение 7 рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости начала принятия «Объекта», Застройщик по истечении двух месяцев 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. 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 невостребованное, либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им 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 этого срока, направляет в адрес Дольщика уведомление об изменении настоящего Договора в части увеличения установленного договором срока, но не более чем на шесть месяцев.

2.1.7. Ознакомить Дольщика по его требованию с информацией о проекте строительства, проектной декларацией и предоставить иную информацию, обязанность предоставления которой предусмотрена законом.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Не передавать Дольщику Объект до момента полной оплаты Дольщиком цены «Объекта» по настоящему договору.

2.2.2. Досрочно завершить строительство Объекта, получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

2.2.3. Досрочно передать «Объект» Дольщику в любое время после фактического получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказаться от досрочной приемки «Объекта».

2.2.4. Иные права, предусмотренные настоящим договором и/или законодательством Российской Федерации.

2.3. Дольщик обязуется:

2.3.1. Оплатить цену «Объекта» в соответствии с условиями настоящего договора.

Цена «Объекта» (цена договора) определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади «Объекта» и общей приведенной площади «Объекта».

Цена одного квадратного метра общей приведенной площади «Объекта» на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей _____ копеек.** Общая приведенная площадь «Объекта» состоит из суммы общей площади квартиры и площади балкона с понижающим коэффициентом – 0,3.

Исходя из проектной общей приведенной площади «Объекта» цена «Объекта» (цена договора) на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей.**

Цена «Объекта» определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) «Объекта» и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства, составляющие оплату услуг Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

Оплата по настоящему договору осуществляется Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесения наличных денежных сумм непосредственно в кассу Застройщика. Срок уплаты цены договора или ее части определяется в соответствии с графиком платежей (приложение № 2 к настоящему договору). Днем исполнения обязательства Дольщика по оплате цены договора считается день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, а в случае уплаты денежных средств наличными – дата выписки приходного кассового ордера. При этом стороны определили, что обязательство Дольщика по оплате цены Договора может быть прекращено любым согласованным и предусмотренным действующим гражданским законодательством РФ способом, в том числе зачетом встречных денежных требований. В случае прекращения обязательства зачетом встречных денежных требований, датой исполнения обязанности Дольщика по оплате является дата подписания Акта о проведении взаимозачета обеими сторонами.

2.3.2. Произвести уплату первой части цены договора в размере _____ (_____) **рублей** в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве.

Оставшуюся сумму в размере _____ (_____) **рублей** Дольщик оплачивает согласно графика, приведенного в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3.3. Приступить к принятию «Объекта» в натуре в течение семи рабочих дней со дня, указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома для необходимости принятия готового «Объекта», направленного в порядке, предусмотренном п. 2.1.5. настоящего договора. Принять «Объект» по акту приема-передачи.

2.3.4. До государственной регистрации права собственности на «Объект» не проводить в «Объекте» работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка/переустройство, как-то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Настоящим Дольщик считается извещенным о том, что отделочные работы на Объекте, любые переустройства и/или перепланировки выполняются Дольщиком за свой счет. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за проведение Дольщиком работ, перечисленных в настоящем пункте и/или каких-либо иных работ до или после государственной регистрации права собственности Дольщика на «Объект», в том числе за последствия указанных действий. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием «Объекта».

2.3.5. До государственной регистрации права собственности на «Объект» не проводить в Многоквартирном доме и в Объекте любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

2.3.6. Совершить за свой счет все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект.

2.3.7. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на «Объекте» (перепланировка, отделка) силами Дольщика и/или привлеченных им лиц.

2.3.8. Нести все расходы по содержанию «Объекта» и общего имущества Многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на «Объект». 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 жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче, в том числе одностороннего Акта о передаче Объекта, составленного в соответствии с п. 2.1.5 настоящего договора.

2.3.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, настоящий договор в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его сторонами.

2.4. Дольщик вправе:

2.4.1. В предусмотренном действующим законодательством РФ порядке переуступить права по настоящему договору в отношении Объекта только с письменного согласия Застройщика.

3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком «Объекта» до полного исполнения обязательств по оплате цены «Объекта». Застройщик вправе удерживать «Объект» и не передавать его Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты цены «Объекта», и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим в сроки передачи «Объекта», указанные в пункте 2.1.2. настоящего Договора. Если оплата последней части цены договора произведена Дольщиком после истечения установленного срока передачи «Объекта», Застройщик будет обязан передать Дольщику «Объект» (т.е. заявить о готовности «Объекта» к приёмке с указанием времени и места приёмки) в срок не позднее одного месяца с момента оплаты Дольщиком последней части цены договора.

3.2. Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ площадь «Объекта» может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается отклонение фактической площади всех помещений «Объекта» от всей площади, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему (проектной площади), не более чем на 5 % (Пять процентов) 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 5 % (Пять процентов) в сторону увеличения – Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в порядке, предусмотренном п. 4.4. настоящего договора.

В случае если отклонение площади «Объекта» от проектной площади «Объекта» составит более 5 % (Пять процентов) в сторону уменьшения – Застройщик обязуется вернуть денежные средства Дольщику за разницу площадей в порядке, предусмотренном п. 4.5. настоящего договора.

3.2.1. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений «Объекта», в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве «Объекта» и существенным изменением размеров «Объекта») при условии, что общая площадь «Объекта» не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.2. настоящего Договора.

3.3. Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества «Объекта» и общего имущества многоквартирного дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи «Объекта», в том числе в порядке, предусмотренном п.2.1.5 настоящего договора, независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на «Объект».

3.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче «Объекта» по настоящему договору.

3.5. Уступка Дольщиком права требования по договору допускается только после письменного согласия Застройщика и уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (нового Дольщика) в порядке, установленном законодательством РФ.

3.6. Уступка Дольщиком права требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта». Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государствен-

ной регистрации уступки по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет.

3.7. С согласия Дольщика Застройщик самостоятельно за счет Дольщика подготавливает пакет документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика на обусловленный настоящим договором «Объект» в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные в связи с подготовкой данного пакета документов.

3.8. Расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика, регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, технической инвентаризации, кадастрового учета, подготовке пакета документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика, регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются за счет собственных средств Дольщика и не входят в цену настоящего Договора.

3.9. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в Приложении № 2, является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При нарушении предусмотренного договором срока передачи Дольщику «Объекта» Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.2. В случае нарушения Дольщиком срока оплаты цены договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей (просрочка внесения платежа более чем в течение двух месяцев) Застройщик вправе отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке.

4.3. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.

4.4. В случае если фактическая площадь «Объекта» превышает проектную, а само превышение площади вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 3.2. Договора), Дольщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на площадь, составляющую допустимую погрешность. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, исчисленная исходя из стоимости объекта на момент заключения настоящего договора.

4.5. В случае если фактическая площадь «Объекта» меньше проектной, а само уменьшение площади «Объекта» вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 3.2. Договора), Застройщик в течение 30 календарных дней с момента получения заявления Дольщика обязан вернуть Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на площадь, составляющую допустимую погрешность. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, исчисленная исходя из стоимости объекта на момент заключения настоящего договора.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего договора.

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.

4.7. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи «Объекта» Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных настоящим договором.

Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи «Объекта» Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи «Объекта» полной суммы цены «Объекта».

4.8. В случае перечисления/внесения «Дольщиком» денежных средств, предусмотренных п. 2.3.2. настоящего договора, в нарушении п. 2.3.2. настоящего договора, а именно, перечисление/внесение денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, «Дольщик» уплачивает штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (десяти) календарных дней с момента сообщения «Застройщиком» о выявлении факта перечисления/внесения денежных средств «Дольщиком» по незарегистрированному договору. Сообщение может быть направлено «Застройщиком» посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от «Застройщика». В случае отказа «Дольщика» от добровольной уплаты штрафа, «Застройщик» взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на «Дольщика».

5. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

5.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора (ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для его изменения или расторжения, в том числе не влечет изменение установленной сторонами цены договора (п. 2.3.1. настоящего договора).

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Окончательная площадь «Объекта» по настоящему договору уточняется в соответствии с итоговыми замерами, проведенными специалистами компетентных организаций в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

Строительный номер квартиры и адрес расположения многоквартирного жилого дома могут быть изменены государственным или муниципальным органом при осуществлении инвентаризации, технического учета жилого дома, жилого помещения и/или при проведении процедуры присвоения адресов жилому дому, жилому помещению.

6.2. «Объект» предоставляется с отделкой – см. приложение № 3 к настоящему договору.

6.3. Гарантийный срок для «Объекта», указанного в приложении № 1 к настоящему договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Дольщику «Объекта» по акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого «Объекта» или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места нахождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства, производил изменения в системе электроснабжения «Объекта», в том числе менял место расположение квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

6.5. Дольщик одобряет имеющиеся на день подписания настоящего договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, его частей, а также на сделки по распоряжению данным земельным участком, предоставленным для строительства жилого дома, его частями, по разделу земельного участка, установлению его границ и

размеров, а также дает согласие на изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества жилого дома всем участникам долевого строительства жилого дома.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. 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.

7.2. Споры между сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего договора разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности передаются на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика.

7.3. Уступка Дольщиком прав требования допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта», если иное не предусмотрено законом или положениями настоящего договора. Для совершения такой сделки Дольщик обязан получить предварительное письменное согласие Застройщика, а в случае приобретения Объекта с использованием кредитных средств, Дольщик обязан дополнительно получить предварительное письменное согласие Банка на такую уступку. Подписанием настоящего договора Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору.

7.4. В связи с соблюдением требований действующего законодательства РФ (включая требования Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), а также заключением между Застройщиком и ООО «ПРОМИНСТРАХ» договора страхования гражданской ответственности Застройщика, Дольщик дает свое согласие на обработку персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иную информацию, имеющую отношение к личности Дольщика. Настоящим Дольщик подтверждает право Застройщика, ООО «ПРОМИНСТРАХ» и управляющей компании, выбранной Застройщиком, на обработку персональных данных на основании действующего законодательства.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Дольщика действительно в течение срока действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия настоящего договора. Указанное согласие может быть отозвано Дольщиком посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

7.5. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны, один – для регистрирующего органа. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Гранд-Строй»

Юридический адрес: Российская Федерация, 664003,

г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 3, офис 309

ОГРН 1053808007769

ИНН /КПП 3808117005/380801001

р/с 40702810620110003035

Филиал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) Г. НОВОСИБИРСК

БИК 045004719 к/с 30101810450040000719

Заместитель генерального директора

_____ В.И. Некрасова

Дольщик:

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № ДДУ-ИЗУМРУД-б/с № 2-4-_____
участия в долевом строительстве от «____» _____ 2018 года

По вышеуказанному договору предоставляется «Объект» со следующими характеристиками:

1. Объект долевого строительства – квартира, входящая в состав **блок-секции № 2-4**, являющейся частью жилого дома, состоящего из четырёх 16-этажных блок-секций № 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, которые конструктивно разделены деформационными и антисейсмическим швами, расположенного в «Группе жилых домов с гаражным комплексом и автостоянкой открытого типа по ул. Лермонтова и ул. Гоголя в г. Иркутске. II этап строительства» на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер земельного участка 38:36:000033:35527, площадь земельного участка – 8467 м².

Класс энергоэффективности здания - В (Высокий);

Класс сейсмостойкости здания - 8 баллов.

Общая площадь жилого дома (четырёх блок-секций) – 23 718 м².

Общая площадь блок-секции 2-4 в соответствии с разрешением на строительство – 5026 м².

Блок-секция № 2-4 – прямоугольной формы в плане.

Все блок-секции с шестнадцатью надземными этажами и одним подземным этажом.

Фундаменты свайные.

Конструктивная схема блок-секции – пространственная перекрестно-стенная система наружных и внутренних продольных и поперечных монолитных железобетонных стен.

Наружные стены – трехслойные, из железобетона с утеплителем и облицовочным слоем из кирпича.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Межквартирные перегородки – кладка из камней бетонных стеновых.

Межкомнатные перегородки – каркасно-обшивные из ГКЛ.

Перегородки балконов – каркасно-обшивные из ГВЛВ.

Кровля – совмещенная плоская с внутренним водостоком.

2. Назначение Объекта долевого строительства – жилое.

Строительный номер квартиры № _____.

3. Общая площадь Объекта долевого строительства составляет – _____ м², в том числе:

- S_{общая} квартиры – _____ м²;

- S_{жилая} – _____ м²;

- S_{санузла} – _____ м²;

- S_{балкона} – _____ м².

Площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3 составляет _____ м².

Общая приведенная площадь Объекта для расчета цены договора составляет – _____ м².

4. Количество жилых комнат – _____.

5. Санузел – **совмещенный/раздельный**.

6. Объект находится на _____ этаже.

7. Объект предоставляется с «отделкой» – см. приложение № 3 к настоящему договору.

Застройщик:

ООО «Гранд-Строй»

Юридический адрес: Российская Федерация,
664003, г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 3, офис 309

ОГРН 1053808007769

ИНН /КПП 3808117005/380801001

р/с 40702810620110003035

Филиал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) Г. НОВОСИ-
БИРСК

БИК 045004719 к/с 30101810450040000719

Дольщик:

Заместитель генерального директора

В.И. Некрасова

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору № ДДУ-ИЗУМРУД-б/с № 2-4-
участия в долевом строительстве от «___» _____ 2018 года

График платежей

Сумма платежа, рубли	Срок платежа
	в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве

Застройщик:

ООО «Гранд-Строй»

Юридический адрес: Российская Федерация,
664003, г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 3, офис 309
ОГРН 1053808007769

ИНН /КПП 3808117005/380801001

р/с 40702810620110003035

Филиал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) Г. НОВОСИ-
БИРСК

БИК 045004719 к/с 30101810450040000719

Дольщик:

Заместитель генерального директора

_____ В.И. Некрасова

_____ / _____

Паспорт отделки

В понятие «отделка» для квартир, расположенных в жилом доме в «Группе жилых домов с гаражным комплексом и автостоянкой открытого типа по ул. Лермонтова и ул. Гоголя в г. Иркутске. II этап строительства» на земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, кадастровый номер земельного участка 38:36:000033:35527, блок-секция № 2-4, входит:

1. Общестроительные работы:

- полы – стяжка из цементно - песчаного раствора, в санузлах – гидроизоляция;
- стены монолитные – выравнивание сухими смесями; стены из штучных материалов штукатурятся цементно-песчаным раствором;
- потолок – выравнивание сухими смесями;
- межкомнатные перегородки из ГКЛ без шпаклевки; перегородки санузлов из ГКЛв без шпаклевки;
- оконные проемы – оконные блоки из ПВХ; откосы из ПВХ;
- балконы – в соответствии с проектом;
- двери – входная дверь в квартиру – металлическая заводского изготовления; межкомнатные двери в квартире – не устанавливаются.

2. Специальные работы:

Электромонтажные работы:

- электроснабжение выполняется вводом до щитка с электросчетчиком и группой автоматических выключателей, разводкой эл/кабеля по квартире.

Сантехнические работы:

- водопровод – стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения из оцинкованных труб с подводкой до прибора учета, установка приборов учета холодной и горячей воды; арматура и сан-фаянс не устанавливаются;
- канализация – полипропиленовые канализационные трубы;
- отопление – двухтрубная система отопления с установкой нагревательных стальных радиаторов.

Вентиляция:

- вытяжная с естественным побуждением, приток воздуха осуществляется через вентилируемый профиль оконных и балконных дверных блоков.

Пожарная сигнализация, система оповещения о пожаре, выполняется с выводом на диспетчерский пункт.

Радиофикация – выполняется до этажного щитка.

Система домофона – электромагнитный замок на входной двери в подъезд с поквартирной разводкой и установкой абонентских трубок в квартире.

Телефонизация, интернет – выполняется до этажных щитков без абонентской сети.

Застройщик:

ООО «Гранд-Строй»

Юридический адрес: Российская Федерация,
664003, г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 3, офис 309

ОГРН 1053808007769

ИНН /КПП 3808117005/380801001

р/с 40702810620110003035

Филиал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) Г. НОВОСИБИРСК

БИК 045004719 к/с 30101810450040000719

Дольщик:

Заместитель генерального директора

_____ В.И. Некрасова

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к договору № ДДУ-ИЗУМРУД-б/с № 2-4-_____
участия в долевом строительстве от «___» _____ 2018 года

Поэтажный план*

Блок-секция № 2-4. План _____ этажа.

*Вариант размещения сантехнических приборов и расстановки мебели предлагается Дольщику для сведения, графически указан лишь предполагаемый вариант места их размещения.

Застройщик:

ООО «Гранд-Строй»

Юридический адрес: Российская Федерация, 664003,

г. Иркутск, ул. Литвинова, д. 3, офис 309

ОГРН 1053808007769

ИНН /КПП 3808117005/380801001

р/с 40702810620110003035

Филиал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) Г. НОВОСИ-
БИРСК

БИК 045004719 к/с 30101810450040000719

Дольщик:

Заместитель генерального директора

_____ В.И. Некрасова

_____ / _____