**ДОГОВОР №**

участия в долевом строительстве

|  |  |
| --- | --- |
| г. Иркутск | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_202\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Флагман»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава Общества, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_ г.р., (паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдач и зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующим:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить объект недвижимости: «Многоквартирные жилые дома» 2 очередь строительства, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000023:32886 (далее по тексту – «Объект недвижимости») и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства помещение в указанном доме (далее – «Объект долевого строительства»), описание которого содержится в пункте 1.4. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.
   2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешения на строительство № 38-ru-38303000-10-2022 от 16.06.2022 г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.
   3. Описание Объекта недвижимости:

1) месторасположение: земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:32886;

2) вид и назначение: жилое;

3) этап строительства: I;

4) блок-секция: -

5) количество этажей: 19, в том числе 1 подвальный;

6) общая площадь здания: -

7) материал наружных стен выше подвального этажа: монолитный железобетон, теплоизоляция из утеплителя минераловатного, облицовка: кирпич лицевой, навесная фасадная система;

8) материал перекрытий: железобетонные монолитные;

9) класс энергетической эффективности: В, класс энергосбережения: В+

10) сейсмостойкость: 8 баллов.

* 1. Описание Объекта долевого строительства:

1) назначение – жилое;

2) блок секция –

3) этаж – \_

4) условный номер по проектной декларации –

5) количество жилых комнат-

6) общая площадь квартиры (без учета площади балкона/лоджии) –

7) общая площадь квартиры с площадью балкона/лоджии (без применения коэффициента)–

8) площадь жилых комнат –

9) площадь помещений вспомогательного использования –

10) площадь лоджии без коэффициента –

11) общая приведенная площадь (с учетом площади балкона/лоджии с коэффициентом 0,3/0,5) –

* 1. Планировочное решение Объекта долевого строительства определено в Приложении № 2 к настоящему Договору.
  2. Отделка Объекта долевого строительства (паспорт отделки объекта долевого строительства) осуществляется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.
  3. Проектная декларация, включая информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (http://[www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)) , а также представлена для ознакомления Участнику долевого строительства на бумажном носителе при подписании настоящего Договора. Подписание настоящего договора Участником долевого строительства произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора).
  4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая как сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с установленным законодательством РФ понижающим коэффициентом, указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости, общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в п. 1.4. настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с правилами настоящего Договора.

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

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

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) носит информационный характер и 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 общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

* 1. Участник долевого строительства уведомлен, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:32886, площадью 25 806 кв. м., с разрешенным использованием: условно разрешенный вид использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: г. Иркутск, находится в залоге ПАО Сбербанк в счет обеспечения обязательств Застройщика как получателя проектного финансирования на строительство Объекта недвижимости.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Осуществить с привлечением третьих лиц (подрядчиков) строительство Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.
      2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее «30» июня 2025 года. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства.
      3. Передать Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 5 настоящего Договора, в случае полной оплаты цены Договора. В случае, если оплата цены Договора Участником долевого строительства произведена не полностью, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента полной оплаты цены Договора после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Вместе с актом приема-передачи Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
      4. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости в порядке. Предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.
      5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи, в случае полной оплаты цены Договора, в срок, указанный в уведомлении.
      6. После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости обратиться в орган местного самоуправления за присвоением адреса построенному объекту.
      7. Обеспечить в компетентном органе государственной власти в установленном законом порядке постановку Объекта недвижимости на кадастровый учет.
      8. Произвести перерасчет уплаченной Участником цены Договора в случае фактического изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 3.3. Договора. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства, на основании данных проведенной технической инвентаризации. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства с банковскими реквизитами Участника долевого строительства для возврата денежных средств.
      9. В случае, если завершение строительства Объекта недвижимости и ввод его в эксплуатацию не может быть осуществлено в срок, предусмотренный п. 2.1.2. 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.
      10. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке.
      11. Застройщик обязуется не вносить не вносить в проектную декларацию корректировки, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве по Объекту недвижимости.
   2. **Участник долевого строительства обязуется:**
      1. Оплатить цену Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается надлежащим образом исполненными с момента, когда полностью внесены денежные средства, в том числе и в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства в соответствии с Разделом 3 Договора. Застройщик не может считаться допустившим просрочку в исполнении своих обязательств в случае, если Участником долевого строительства в полном объеме не оплачена полная стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади.
      2. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его (их) сторонами на государственную регистрацию в установленном законом порядке.
      3. Произвести Застройщику (в случае, если на момент доплаты действует эскроу счет, то денежные средства перечисляются на него) доплату цены Договора в случае фактического увеличения общей и общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации. Изменённая цена Договора отображается в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства.
      4. Доплата цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Объекта долевого строительства, но в любом случае не позднее дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства., либо со дня составления одностороннего акта приема-передачи, если иное не указано в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.
      5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 2.1.4 Договора, если иное не указано в сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости.
      6. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев обратиться за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта недвижимости.
      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.
      8. Согласовывать с полномочными органами перепланировку Объекта долевого строительства, изменение сантехнической и электротехнической разводки. Вышеуказанные действия возможны только после регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
      9. Не производить на Объекте долевого строительства работы (перепланировка, ремонт, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции. Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения Объекта долевого строительства. Не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта долевого строительства через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом. Не производить на Объекте долевого строительства работы (перенос, добавление или изменение секций), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления. Не производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих стен. Не осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости (установка решеток на лоджиях/балконах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов и антенн на фасаде здания). Все изменения могут быть выполнены только при наличии необходимого разрешения компетентных органов и соответствовать паспорту фасада Объекта недвижимости. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с правилами, утвержденными Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
      10. Не использовать квартиру для хранения бытовой химии и строительных материалов с наличием горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей, аэрозольной продукции 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнических изделий в соответствии с законодательством РФ.
      11. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам в процессе производства работ (перепланировка, отделка, ремонт) на Объекте долевого строительства Участником долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.
      12. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством РФ, Договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства. 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.
      13. Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте недвижимости с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона 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 РФ») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства. С момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 ФЗ 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 РФ») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту долевого строительства коммунальные и эксплуатационные услуги.
   3. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству объекта, при условии что площадь Объекта долевого строительства не будет изменена более чем на 5 % по сравнению с указанной в п. 1.4. Договора.
2. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1 Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.** Цена договора является фиксированной и перерасчету в одностороннем порядке не подлежит.

3.2 Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в соответствии с Графиком платежей, приведенном в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.3 Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, равен произведению цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5), площади веранды (с понижающим коэффициентом 1,0), площади балкона, террасы (с понижающим коэффициентом 0,3).

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства к оплате составляет \_\_\_\_\_\_. Порядок подсчета приведенной площади Объекта согласован сторонами.

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 №4 к настоящему договору.

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

При этом изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 кв.м. включительно является незначительным и не может служить основанием для изменения цены Договора. В случае изменения общей приведенной площади Объекта более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. Договора, перерасчет цены Договора производится путем умножения окончательной общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

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

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

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

3.9 В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных Разделом 3 настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

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

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

1. **СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается размещением денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, в размере, указанном в п. 3.1 Договора, на счетах эскроу в уполномоченном банке, указанном в Приложении №2 к Договору, в соответствии с требованиями Федерального закона 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 РФ».

**5.** **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления Объекта долевого строительства до полного исполнения сторонами Договора принятых на себя обязательств. Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный п. 2.2.5. Договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и приступить к приемке Объекта долевого строительства. На осмотре могут присутствовать только Участник (Участники) по договору участия в долевом строительстве (соглашения об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве), либо его (их) представитель (представители) по нотариальной доверенности или по иной доверенности, выданной в соответствии с действующим законодательством. Застройщик вправе привлечь к осмотру Объекта долевого строительства специалиста по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, а также представителей подрядных организаций, осуществлявших работы на Объекте недвижимости.
  2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Во время осмотра Объекта долевого строительства также может быть составлен Акт осмотра объекта долевого строительства.
  3. Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).
  4. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, в срок начиная с «30» июля 2025 г., но не позднее «31» декабря 2025 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.
  5. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока, установленного пунктом 5.4. настоящего договора, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с указанием сроков приемки-передачи. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления писем Участнику долевого строительства. Сообщение считается полученным Участником долевого строительства, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с уведомлением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному ими в Договоре почтовому адресу. Застройщик вправе лично передать Участнику долевого строительства вышеуказанное уведомление о приемке Объекта долевого строительства. Срок направления уведомления не должен быть менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства.
  6. 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.
  7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.2.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом под уклонением от принятия Объекта долевого строительства понимается такое бездействие Участника, которое выражается в незаконном и необоснованном затягивании срока принятия Объекта, указанного в уведомлении от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости, а равно отказ от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства без уважительных причин. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства с даты составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства несут обязательства по содержанию его в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
  8. 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 и 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 акт приема-передачи Объекта долевого строительства и/или акт выявленных недостатков Объекта долевого строительства. В случае подписания только акта выявленных недостатков стороны фиксируют в нем обнаруженные нарушения к качеству Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств. Факт устранения Застройщиком выявленных недостатков к качеству строительства Объекта долевого строительства стороны фиксируют в акте об устранении недостатков. Одновременно с подписанием акта об устранении недостатков, Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае, если Участником долевого строительства подписан акт приема-передачи Объекта долевого строительства, он не вправе в дальнейшем предъявлять Застройщику претензии относительно качества Объекта долевого строительства, также не вправе направлять любым способом Застройщику претензии о наличии существенных либо несущественных недостатков объекта долевого строительства, за исключением гарантийных случаев (части 6 и 7 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»). Участник долевого строительства обязан обеспечить доступ Застройщика в Объект долевого строительства для проведения работ по устранению выявленных недостатков. Застройщик освобождается от ответственности за просрочку устранения недостатков в случае неисполнения или несвоевременного исполнения Участником долевого строительства указанной обязанности.
  9. В случае, если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 2.2.5. 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
  10. Более подробный порядок приема-передачи Объекта долевого строительства может быть предусмотрен законодательством РФ.

1. **ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**
   1. Гарантийный срок на несущие конструкции Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
   2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.
   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.
   4. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы составляет 1 (Один) год даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
   5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства 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 долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
   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.
   7. В случае отказа в предоставлении доступа представителям Застройщика для устранения недостатков выявленных в соответствии с п. п. 5.8, 6.6. 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 с 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.
2. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Участник долевого строительства дает свое согласие:
      1. на изменение параметров земельного участка с кадастровым номером 38:36:000023:32886, площадью 25 806 кв. м., с разрешенным использованием: условно разрешенный вид: многоэтажная жилая застройка (Высотная застройка), расположенный по адресу: г. Иркутск, кадастровый номер 38:36:000023:32886, его характеристик, в т. ч. путем раздела, объединения, перераспределения с образованием новых земельных участков, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости; изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях; уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ;
      2. на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.7.1.1 Договора, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки;
      3. 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 Объект недвижимости не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Объекта недвижимости.
      4. на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Объекта недвижимости и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также в сведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) и сведения Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);
      5. на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Объекта долевого строительства или Объекта недвижимости, а также изменений в связанные с этим планировочные решения и (или) технико-экономические показатели Объекта недвижимости.
      6. 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.
      7. 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.
      8. Об изменении проектной документации Объекта недвижимости, проектной декларации и разрешительной документации Участник долевого строительства уведомляется посредством размещения соответствующей информации на сайте www.наш.дом.рф.
   2. Согласие, указанное в п. 7.1. Договора, является информированным письменным согласием, выданным в соответствии с Земельным Кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
   3. Настоящее согласие выдано на весь срок строительства Объекта недвижимости и не требует подписания дополнительных соглашений к Договору.
   4. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу настоящее согласие Участника долевого строительства сохраняет силу для его правопреемника по Договору. В этом случае получение согласия от правопреемника Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства обязуется до момента подписания договора уступки уведомить своего правопреемника о выданном им настоящем согласии.
   5. Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования договора (соглашения) уступки права требования по настоящему Договору с Застройщиком.

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

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

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

* 1. 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.
  2. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.
  3. 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).
  4. 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.
  5. В случае смерти (или реорганизации) Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам (правопреемникам) согласно действующему законодательству. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства.
  6. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о следующем:

- земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:32886 полностью расположен в приаэродромной территории на основании Приказа «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска» от 29.05.2019 г. № 421-П;

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

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. При нарушении предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а именно: просрочка внесения платежа более чем в течение двух месяцев, либо 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, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.
   4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предусмотренных п. 2.2.6. Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения реального причинённого ущерба в том числе, но не ограничиваясь возмещения сумм налогов и сборов, начисленных Застройщику после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
   5. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно п. 7.5. настоящего Договора, Застройщик, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, вправе потребовать уплаты штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
   6. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 7.8. 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. В случае, если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком, у Застройщика возникает право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке и возвратить Участнику долевого строительства денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных Договором и законодательством РФ.
   8. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.
   9. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за частичное или полное неисполнение обстоятельств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не поддающихся контролю сторон, в том числе объявленная или фактическая война, военные действия, враждебные действия какого–либо другого государства, гражданские волнения, восстания, саботажи, забастовки, локауты, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов, существующих де–юре или де–факто, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.
      1. 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.
      2. 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.
      3. 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.
      4. 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.
      5. 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.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.
   2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
   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.
   4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.
   5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План объекта долевого участия в строительстве и расположение Объекта долевого участия в строительстве на этаже»;

- Приложение № 2 Планировочное решение (план) Объекта долевого строительства;

- Приложение № 3 «Паспорт отделки объекта»;

- Приложение № 4 «График платежей»;

- Приложение № 5 «Согласие на обработку ООО СЗ «Флагман» персональных данных и получение рекламы».

* 1. 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.
  2. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

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

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

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

Участник Долевого строительства предоставляет свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющее собой направление ему сообщений, уведомлений, предусмотренных настоящим договором на указанные в разделе 9 номер телефона и адрес электронной почты.

* 1. Уведомления в соответствии с условиями Договора направляются Сторонами заказным письмом с описью вложения по адресам, указанным в разделе 10 настоящего договора. Если иное не предусмотрено законодательством РФ, уведомление Участника долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика: <http://www.жк.сибиряков.рф> или путем направления письма на электронную почту Участника долевого строительства, что также признается надлежащим уведомлением.
  2. Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуются решать путем переговоров, с соблюдением претензионного порядка. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Иркутской области или, в зависимости от компетенции, в суде общей юрисдикции, в соответствии с подсудностью споров, предусмотренной законодательством Российской Федерации.
  3. Договор составлен в трех 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.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Застройщик:  Общество с ограниченной  ответственностью Специализированный застройщик  «Флагман»  Адрес: 664075, Иркутская область, г. Иркутск,  ул. Байкальская, д.208, оф. 2  ИНН 3849085715  КПП 384901001  Р/с 40702810418350006684  БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  К/с 30101810900000000607  БИК 042520607  ОГРН: 1213800028265  Эл.почта: office@flagman.city  Тел. 8 (3952) 261-250  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Участник долевого строительства:   |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., (паспорт серия \_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи    зарегистрирован по адресу:  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**План объекта долевого участия в строительстве и расположение Объекта долевого участия в строительстве на этаже**

\* Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехническое оборудование, межкомнатные перегородки, межкомнатные двери в квартирах не устанавливаются. Планировочное решение квартиры, схема расстановки перегородок (зонирование), расстановка мебели на кухне и в санузлах нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Застройщик:  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Участник долевого строительства:   |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**Планировочное решение Объекта долевого строительства (квартиры) со строительным номером**

* Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехническое оборудование, межкомнатные перегородки, межкомнатные двери в квартирах не устанавливаются. Планировочное решение квартиры, схема расстановки перегородок (зонирование), расстановка мебели на кухне и в санузлах нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Застройщик:  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Участник долевого строительства:   |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**Паспорт отделки Объекта долевого строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Пол | |
|  | жилые комнаты, коридоры, кухня | железобетонное монолитное перекрытие, с выравнивающим слоем |
|  | санузел | железобетонное монолитное перекрытие, гидроизоляция, с выравнивающим слоем |
|  | Балкон/лоджия | железобетонное монолитное перекрытие, стяжка отсутствует |
| 2 | Стены межквартирные | |
|  |  | железобетонные – без отделки |
|  |  | кирпичные (при наличии) – оштукатуривание |
| 3 | Перегородки | |
|  | межкомнатные в квартире | отсутствуют |
|  | в санузлах | кирпичные, оштукатуренные |
|  | балконные (при наличии) | кирпичные |
| 4 | Потолок | железобетонное монолитное перекрытие, без отделки |
| 5 | Окна/балконные двери | оконные блоки и двери из ПВХ, подоконная доска из ПВХ |
| 6 | Остекление балконов/лоджий | холодные алюминиевые витражи |
| 7 | Электроснабжение | выполняется до квартирного щитка с установкой автоматических выключателей; установка приборов учета, расположенных в этажных щитах; разводка по квартире не выполняется |
| 8 | Водоснабжение | монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой, приборы учета и отводы для подключения сантехоборудования; установка запорной арматуры и вентилей на вводе в квартиру; сантехоборудование не устанавливается |
| 9 | Канализация | полипропиленовые канализационные трубы; сантехоборудование не устанавливается |
| 10 | Отопление | горизонтальная разводка отопления с приборами учета, расположенными в этажных щитах, с установкой радиаторов; полотенцесушитель не устанавливается |
| 11 | Вентиляция | естественная, приток воздуха с использованием КИВ |
| 12 | Пожарная сигнализация | система оповещения о пожаре |
| 13 | Входные двери | металлическая заводского изготовления |
| 14 | Межкомнатные двери | не устанавливаются |

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

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

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

Объект долевого строительства должен соответствовать обязательным требованиям, прямо указанным в Постановлении Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в той части, которая установлена в указанном Постановлении.

Применение указанных требований осуществляется в редакции, действующей на момент выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Застройщик:  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Участник долевого строительства:   |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

1) Цена договора определена в п. 3.1. договора участия в долевом строительстве **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

(далее – Договор) и составляет**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**

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

- Эскроу-агент: БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО Сбербанк, место нахождения Банка получателя: 664011, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10, тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851, ИНН 7707083893, КПП 381143001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 09125602, БИК 042520607, адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8-800-200-86-03, к/с № 30101810900000000607 в ОТДЕЛЕНИЕ ИРКУТСК.

- Депонент (Участник долевого строительства) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Застройщик – ООО СЗ «Флагман».

- Депонируемая сумма - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**

- Срок условного депонирования денежных средств: до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства

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

3) Условия оплаты Участником долевого строительства цены Договора:

- **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

**- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек з**а счет собственных средств с момента регистрации настоящего Договора в срок «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;

- **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за счет собственных средств с момента регистрации настоящего Договора в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;

- **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за счет собственных средств с момента регистрации настоящего Договора в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;

- **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за счет собственных средств с момента регистрации настоящего Договора в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;

- **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за счет собственных средств с момента регистрации настоящего Договора в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Участник долевого строительства:**   |  | | --- | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_ | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**Согласие на обработку ООО СЗ «Флагман»**

**персональных данных и получение рекламы**

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, настоящим подтверждаю достоверность указанных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку ООО СЗ «Флагман»(далее – Застройщик) в целях:

– моей идентификации, осуществляемой Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и договором об участии в долевом строительстве;

– осуществления мной мероприятий по заключению с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством РФ;

– осуществления иных действий в рамках заключенного с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве.

Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством РФ, после чего может быть отозвано путем направления мною соответствующего письменного уведомления Застройщику не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими Персональными данными с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронный носитель и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае возникновения в соответствии с действующим законодательством РФ необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу (в том числе: страховым организациям, осуществляющим страхование гражданской ответственности застройщика; организациям, осуществляющим управление многоквартирными жилыми домами; службам жилищного и строительного надзора; органам, осуществляющие государственную регистрацию Объектов недвижимости и постановку их на кадастровый учет; Пенсионный Фонд РФ; налоговым органам; банкам), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Компанией принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Компания вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию, содержащую мои Персональные данные таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченными ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Я выражаю согласие на получение рекламы и разрешаю Застройщику осуществлять в мой адрес смс-рассылки, а также иные виды рассылок и уведомлений, в том числе рекламного характера, с использованием любых средств связи.

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | Черняго Андрей Борисович  / /  (подпись) (фамилия, имя, отчество) | |