

**Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

г. Ангарск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Рейн Форест» (ООО СЗ «Рейн Форест»)**, ОГРН 1203800014450, ИНН 3808272040, КПП 380101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице гр. РФ Мицкевич Татьяны Алексеевны, 21.09.1966 года рождения, место рождения: гор. Ангарск Иркутской обл., паспорт 2511 605454 выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Правобережном округе гор. Иркутска 24.10.2011, код подразделения 380-006, зарегистрированной по адресу: г. Иркутск, ул. Петрова, дом 56 А, квартира 110, действующей на основании доверенности от 03 октября 2022 года, удостоверенной Янашек Яном Ивановичем, нотариусом Ангарского нотариального округа Иркутской области и зарегистрированной в реестре за № 38/116-н/38-2022-3-736, с одной стороны, и

**Гр. РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить 9-ти этажный многоквартирный жилой дом № 24 , **блок 2**, (далее Дом) на земельном участке площадью 6245 кв. м, кадастровый номер 38:26:040703:119, по адресу: Иркутская область, город Ангарск, микрорайон 32, в 12 метрах северо-западнее дома № 8 (далее Земельный участок), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Объектом долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, является жилое помещение, указанное в Приложении № 1 к Договору (далее Квартира).

1.3. Схема Квартиры с указанием ее местоположения на плане Дома, условный номер и планируемая площадь Квартиры, характеристики Дома определены в Приложении № 1 к Договору. Сведения об отделке Квартиры определены в Приложении № 2 к Договору.

1.4. Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств участников долевого строительства следующими документами:

- Разрешение на строительство от 25.01.2022 № 38-RU 38310000-1-2022;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 38:26:040703:119 (регистрация права аренды № 38:26:040703:119-38/128/2021-14 от 18.02.2021);
- Проектная декларация № 38-000576 от 05.09.2023 (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора), включающая информацию о Застройщике и информацию о Доме, опубликована 05.09.2023 в сети Интернет по адресу: наш.дом.рф , а также представлена для ознакомления Участнику долевого строительства на бумажном носителе при подписании Договора.

1.5. Одновременно с возникновением права собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Дома. При этом в состав общего имущества Дома не включаются инженерные сети (в том числе магистральные сети), находящиеся за пределами Дома, трансформаторная подстанция и часть земельного участка, свободная от застройки и элементов озеленения и благоустройства территории, либо занятая проездом общего пользования.

### 2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Договора определяется исходя из договорной стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, составляющей \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_).

Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 (площади указаны в Приложении № 1 к Договору). При рассрочке оплаты Цены Договора стороны подписывают Приложение № 3, в котором согласовывают график платежей.

2.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек**, оплачивается в следующем порядке:  
За счет собственных средств Участник долевого строительства перечисляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек** в течение 3 (трех) календарных дней с даты регистрации Договора на счет эскроу, указанный в п. 2.6 Договора.

Оставшуюся сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек**, Участник долевого строительства перечисляет на счет эскроу согласно графика платежей Приложение № 3

2.3. Цена Договора может быть изменена в результате следующих факторов: принятие нормативно-правовых актов по ценообразованию и налогообложению, роста инфляции свыше прогнозируемого уровня, изменения стоимости работ Подрядчиков, просрочке оплаты со стороны Участника долевого строительства. В данном случае Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства за 10 (десять) дней до изменения Цены Договора. Перерасчет производится на неоплаченную часть стоимости Квартиры.

2.4. Расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика, регистрации Договора, изменений и дополнений к нему, регистрации права собственности на Квартиру, оформлению технической документации на Квартиру, нотариальное оформление согласий супругов на совершение сделки, доверенностей и иных документов, требуемых для подписания и регистрации Договора, регистрации товарищества собственников жилья (заключения договора с управляющей компанией) несет Участник долевого строительства за счет собственных средств, в Цену Договора не входят.

2.5. Участник долевого строительства не вправе без согласия Застройщика досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора.

2.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента внесения денежных средств на счёт эскроу \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Сбербанк России», в соответствии с соглашением № 3465 от 29.09.2022, заключенным между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

Депонент \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО СЗ «Рейн Форест»

Срок внесения денежных средств: согласно п. 2.2 Договора (при рассрочке - согласно графику платежей).

Эскроу агент: Публичное Акционерное общество «Сбербанк России», тел.: (8-800-707-00-70 доб. 60992851), место нахождения: Российская федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес ПАО Сбербанк: 664011, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Нижняя набережная, 10, e-mail: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: до «30» марта 2024 года.

\_\_\_\_\_  
Застройщик

\_\_\_\_\_  
Участник долевого строительства

Участник долевого строительства обязуется подписать индивидуальные условия договора счета эскроу не позднее 3 трёх рабочих дней с момента регистрации Договора.

### 3. Права и обязанности сторон

#### 3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Цену Договора на условиях, предусмотренных разделом 2 Договора. Днем оплаты считается дата зачисления денежных средств Участника долевого строительства на счет эскроу.

3.1.2. Принять по передаточному акту Квартиру в течение в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика сообщения о получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Квартиры к передаче, при условии полной оплаты Цены Договора. Риск случайной гибели, а также риск повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

3.1.3. В случае если в течение 2 (двух) месяцев с момента получения (либо с даты возврата письма почтой России) сообщения от Застройщика, указанного в п. 3.1.2 Договора, Участник долевого строительства не принял Квартиру или письменно не сообщил о недостатках Квартиры, препятствующих подписанию передаточного акта, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели, а также риск повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Квартиры.

3.1.4. В течение 5 (пяти) дней с момента подписания изменений и/или дополнений к Договору обратиться в регистрационный орган. В случае увеличения или уменьшения Цены Договора, в случаях, предусмотренных Договором, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) дней с момента полной оплаты Цены Договора подписать с Застройщиком Дополнительное соглашение к Договору и обратиться в регистрационный орган.

3.1.5. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в регистрационном органе в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания передаточного акта. Оформление права собственности на Квартиру не является предметом Договора, при этом правоотношения, связанные с процессом оформления Квартиры в собственность Участника долевого строительства могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

3.1.6. В случае фактического увеличения более чем на 1 кв. м общей площади Квартиры, указанной в Приложении 1 к Договору, по результатам технической инвентаризации, произвести доплату Застройщику по цене за один квадратный метр общей площади Квартиры. Доплата производится после оформления технического паспорта на Дом в течение 20 (Двадцати) дней со дня получения уведомления от Застройщика об увеличении площади Квартиры, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней со дня подписания передаточного акта, либо со дня составления одностороннего акта.

3.1.7. Компенсировать Застройщику затраты по тепло- и электроэнергии, водоснабжению, канализации, содержанию общего имущества, в том числе услуги по охране и управлению, а также иных коммунальных платежей после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, с момента подписания передаточного акта до момента заключения договоров с эксплуатирующими организациями.

В течение пяти дней с даты получения счета оплатить Застройщику расходы за техническое обслуживание Дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, в том числе услуги по охране и управлению, по ставкам эксплуатирующей организации, рассчитываемые пропорционально суммарной площади Квартиры и доли, в общем имуществе Дома, приходящихся на Квартиру.

В установленном законом порядке оплачивать расходы по содержанию Квартиры (расходы по ремонту и содержанию общего имущества Дома и обеспечению Квартиры коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в местах общего пользования Дома, в соответствии с действующим законодательством).

Участник долевого строительства обязуется заключить соответствующий договор управления Домом с выбранной Застройщиком организацией, которая осуществляет управление Домом (далее Управляющая организация).

Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Домом и Управляющей организацией для принятия, обслуживания Дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Домом с Управляющей организацией, предложенной Застройщиком.

3.1.8. Уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, указанных в Договоре (адрес, телефон и др.), в пятидневный срок с момента их изменения. В противном случае направление уведомлений Участнику долевого строительства по адресу, указанному в Договоре, считается надлежащим уведомлением.

3.1.9. Возместить ущерб в случае причинения ущерба третьим лицам в процессе производства работ в Квартире (перепланировка, отделка и иные строительные монтажные работы) силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц.

3.1.10. Не завозить, не складировать, не устанавливать мебель, бытовую и иную технику до передачи Квартиры Застройщиком по передаточному акту. Не вселяться и не вселять третьих лиц в Квартиру до подписания передаточного акта.

3.1.11. Нести ответственность за сохранность и исправность общего имущества Дома, в том числе и инженерных коммуникаций, расположенных в Квартире, после ее передачи Застройщиком по передаточному акту.

3.1.12. В случае проведения ремонтно-отделочных работ после фактической приемки Квартиры, не складировать строительный и прочий мусор и отходы на лестничных клетках и не выносить его на строительную площадку, в противном случае Участник долевого строительства оплачивает Застройщику затраты на основании счета на уборку и вывоз ТКО.

3.2.1 Участник долевого строительства даёт свое согласие на последующий залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, на котором осуществляется строительство Дома, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в том числе при использовании целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.2.2 Характеристики Земельного участка могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

3.2.3 Настоящим Участник долевого строительства даёт свое согласие на последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с его разделом в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, 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, также Участник долевого строительства даёт свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

3.2.4 Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая его раздел 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. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ.

3.2.5. Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к Договору о замене предмета залога не требуется.

3.2.6. В случае образования иных земельных участков из Земельного участка, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст. 13-15 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 Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 214-ФЗ) распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположена Квартира, являющийся предметом Договора.

3.2.7. В случае образования иных земельных участков из Земельного участка, залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, являющийся предметом Договора, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на:

- то, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, не возникает в силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ;

- на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом;

- на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом;

- на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

3.2.8. При изменении кадастрового номера земельного участка, на котором Застройщик осуществляет строительство Дома, Участник долевого строительства также выражает свое согласие на все последующие изменения земельного участка с изменённым кадастровым номером: преобразование земельного участка с последующим изменением его кадастрового номера путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка, а также передачи Застройщиком земельного участка или его части в аренду или субаренду.

3.2.9. Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на изменение поэтажного плана Дома, проект застройки, а также на внесение изменений в проектную декларацию.

3.2.10. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик Земельного участка на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п. 3.2.1 - 3.2.9 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п. 3.2.1 - 3.2.9 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

### **3.3. Участник долевого строительства имеет право:**

3.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив письменно Застройщика за 30 (тридцать) дней до момента отказа в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.3.2. Расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1 ст. 9 Федеральным законом № 214-ФЗ.

### **3.4. Застройщик обязуется:**

3.4.1. Обеспечить строительную готовность Дома, получить Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, в соответствии с условиями Договора до 31.06.2024 года. Договор допускает досрочное исполнение Застройщиком обязательств по завершению строительства, получению Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

3.4.2. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме условий, предусмотренных разделом 2 Договора. Если оплата произведена Участником долевого строительства не полностью, то Застройщик обязуется передать Помещение в течение двух месяцев с момента полной оплаты стоимости Квартиры по Договору.

3.4.3. Обеспечить представительство своего сотрудника в регистрационном органе для регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

3.4.4. После получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать пакет документов на Дом в регистрационный орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.4.5. В случае, если завершение строительства Дома невозможно в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении Договора.

### **3.5. Застройщик имеет право:**

3.5.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора:

- в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных графиком платежей, а именно: нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

3.5.2. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренные сроки, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором срока для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

## **4. Качество и гарантийный срок**

4.1. Качество Квартиры должно соответствовать Градостроительному Кодексу, действующим строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиями, а также условиям Договора.

4.2. В случае обнаружения недостатков при приемке Квартиры, Участник долевого строительства подписывает акт с указанием недостатков, подлежащих устранению, передаточный акт.

4.3. Застройщик безвозмездно в сроки, согласованные с Участником долевого строительства, устраняет недостатки. После устранения недостатков сторонами составляется акт об устранении недостатков.

4.4. В случае обнаружения недостатков, которые, по мнению Участника долевого строительства, являются препятствующими использованию Квартирой по назначению, Участником долевого строительства должна быть проведена экспертиза.

Стороны признают, что недостатки качества Квартиры, Дома не являются существенными, если позволяют использовать Квартиру в соответствии с согласованными в Договоре условиями, если недостатки по сути представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. В данном случае стороны также одновременно подписывают передаточный акт и акт об устранении недостатков.

4.5. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.

4.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Квартиры, устанавливается на три года со дня подписания первого передаточного акта.

4.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Сторонами. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.9. Стороны признают, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам является утвержденное в установленном законом порядке Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

## 5. Прочие условия

5.1. Срок передачи Квартиры, в случае продления срока окончания строительства, может быть изменен в соответствии с действующим законодательством на соответствующий период.

5.2. Площадь Квартиры, указанная в Приложении 1 Договора, является строительной и может быть откорректирована в процессе строительства.

5.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 2.4 Договора, изменить стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, на неоплаченные квадратные метры на протяжении всего периода строительства. В этом случае стоимость одного квадратного метра увеличивается по истечении 20 календарных дней с даты направления Застройщиком уведомления об увеличении цены. Стоимость квадратных метров, оплаченных в соответствии с Договором, фиксируется.

5.4. Производит перепланировку и отделку Квартиры Участник долевого строительства имеет право только после сдачи Дома в эксплуатацию и подписания передаточного акта. В случае если Участник долевого строительства до ввода Дома в эксплуатацию без согласия Застройщика произвел перепланировку Квартиры, выполнил отделочные или иные работы, то Участнику долевого строительства необходимо будет устранить результат своих работ, восстановить Помещение в первоначальное состояние, и возместить Застройщику причиненные убытки в полном объеме.

5.5. Производить улучшенную отделку Квартиры на стадии строительства (до сдачи Дома в эксплуатацию) Участник долевого строительства имеет право только при наличии письменного согласия Застройщика силами Застройщика за дополнительную плату, которая определяется Застройщиком исходя из объема работ.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение, или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Право требования передачи в собственность Квартиры, принадлежащее Участнику долевого строительства на основании Договора, может быть передано им на основании договора уступки права требования третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после полной уплаты Участником Цены Договора при условии оплаты Застройщику за совершение указанных действий суммы в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по Договору допускается после государственной регистрации Договора и до передачи Застройщиком Квартиры по передаточному акту Участнику долевого строительства.

5.8. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участника долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

5.9. Передача Квартиры Участнику долевого строительства для регистрации права собственности в регистрационном органе возможна с согласия Застройщика до полной оплаты в соответствии с пунктом 2.3 Договора с условием заключения договора залога Квартиры.

5.10. При расторжении Договора по соглашению сторон уплаченная за Квартиру стоимость за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора и законодательством РФ, возвращается Участнику долевого строительства Застройщиком в течение 3-х календарных месяцев со дня регистрации расторжения Договора в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5.11. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств.

5.12. В случае окончания строительства Дома в первом или четвертом квартале календарного года Участник долевого строительства не возражает против переноса срока работ по благоустройству территории на теплый период года.

5.13. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно

быть сделано в течение 14 (четырнадцати) дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства. Правопреемник Участников долевого строительства возмещает Застройщику все дополнительные затраты, возникающие в результате переоформления документов.

5.14. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе (но не ограничиваясь): изменения поэтажного плана Дома, проекта застройки, изменения в проектную декларацию, изменения характеристик помещений мест общего пользования в Доме; изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ; изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые; изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы; изменения отдельных архитектурных решений Дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Дома и не ухудшающие качества Квартиры; изменение отдельных элементов благоустройства придомовой территории Дома. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными.

5.15. В период действия Кредитного договора уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5.16. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренных законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

## 6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения срока передачи Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере согласно законодательству РФ, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Участник долевого строительства уведомлен, что внесение денежных средств по Договору возможно только после государственной регистрации Договора.

В случае перечисления/внесения Участником долевого строительства денежных средств, предусмотренных п. 2.2 Договора, а именно, перечисление/внесение денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, и привлечение в связи с этим Застройщика к ответственности согласно законодательству РФ, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику убытки в размере сумм штрафов, взысканных с Застройщика за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Убытки возмещаются Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента направления Застройщиком требования с приложением подтверждающих документов. Сообщение может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Участника долевого строительства от добровольной уплаты штрафа, Застройщик взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Участника долевого строительства.

## 7. Обеспечение обязательств

7.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге Земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом.

В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном Земельном участке иные, чем Дом, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

7.2. Привлечение Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства по Договору осуществляется путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

При регистрации Договора одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 ГК РФ и ст. 77. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

## 8. Заключительные условия Договора

8.1. Все приложения к Договору подписываются обеими сторонами и прилагаются к нему. Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

8.2. Уведомления направляются сторонами в письменном виде с уведомлением о вручении. Направление уведомлений по адресам сторон, указанным в Договоре, являются надлежащим уведомлением.

8.3. Все споры и разногласия по Договору стороны обязуются решать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. При не достижении соглашения сторонами споры подлежат разрешению в установленном законодательством Российской Федерации.

8.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен в полном объеме с проектной декларацией и проектной документацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора) на Дом.

8.5. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, даёт Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия Договора.

8.6. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами обязательств по Договору в полном объеме.

8.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

Приложения:

1. Основные характеристики Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.
2. Уровень отделки и комплектации Квартиры.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:  
 ООО СЗ «Рейн Форест»  
 665826 г. Ангарск, мкр 12А, дом 8, пом.18  
 ИНН 3808272040 КПП 380101001  
 ОГРН 1203800014450  
 Р/с: 40702810718350017124 в ПАО Сбербанк г. Иркутск  
 К/с: 30101810900000000607  
 БИК 042520607  
 Тел.: 8(3955) 56-54-37  
 e-mail: rent.gruppofis@mail.ru

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ Т.А. Мицкевич

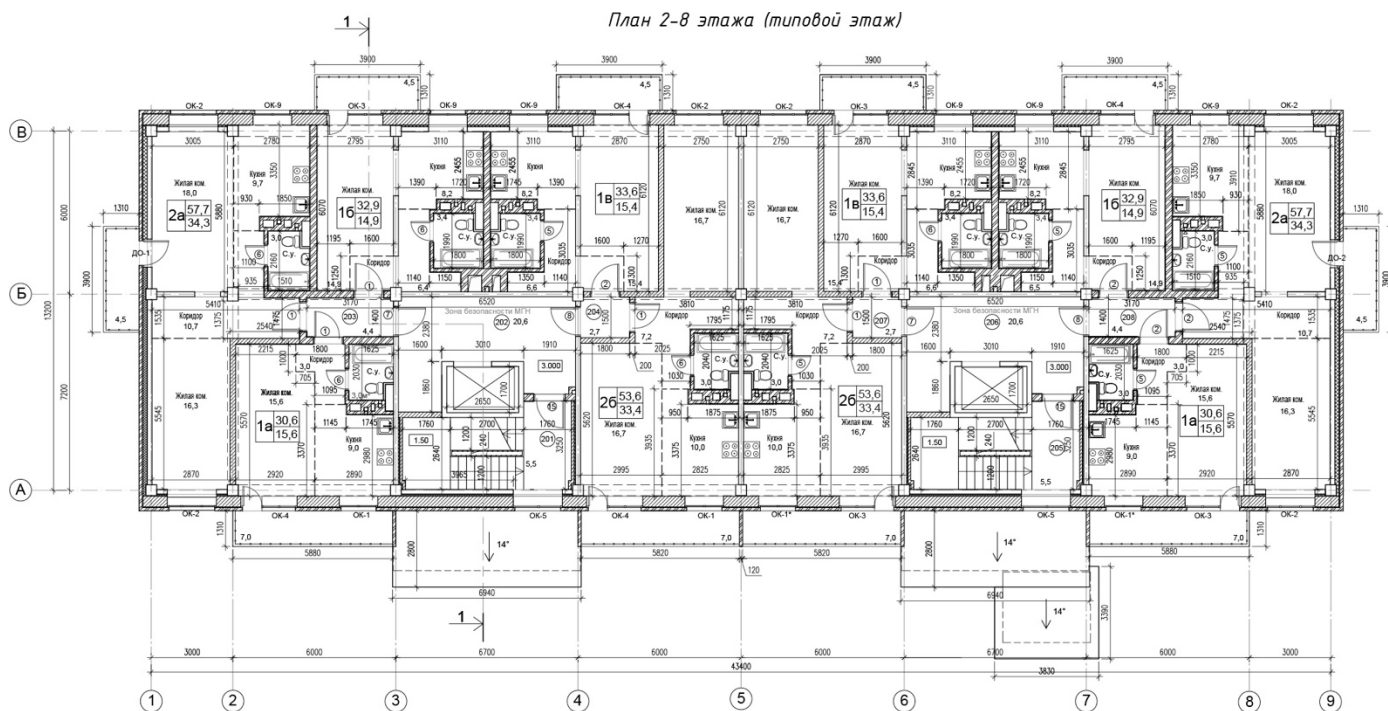
\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

### Основные характеристики Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда
	жилое		

Общая приведенная площадь, кв. м	Общая площадь (без балкона), кв. м	Площадь (с балконом), кв. м	Количество комнат	Жилая площадь, кв. м	Помещения вспомогательного использования	
					Наименование	Площадь, кв. м
					балкон	
					сан.узел	

### Расположение Квартиры на этаже Дома:



### Основные характеристики Дома:

1. Состоит из двух подъездов.
2. Вид объекта строительства: Здание.
3. Назначение: жилое.
4. Этажность: 9.
5. Общая площадь: 5398,0 кв. м.

6. Материал наружных стен подвала: монолитный железобетон толщиной 200 мм, с утеплением с наружной стороны экструдированным пенополистиролом общей толщиной 100 мм.

Материал наружных стен для фасадов А-В и В-А (1-9 этаж) и выхода на кровлю: монолитный железобетон толщиной 180 мм, с утеплением с наружной стороны экструдированным пенополистиролом общей толщиной 100 мм и вентилируемым фасадом из облицовочного кирпича высотой 103 мм.

Материал наружных стен для фасадов 1-9 и 9-1 (1-9 этаж): газобетонные блоки D400 толщиной 400 мм и вентилируемый фасад из облицовочного кирпича высотой 103 мм.

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

7. Класс энергоэффективности: «В» (высокий).

8. Сейсмичность района строительства: 8 баллов.

Подписи сторон:

От Застройщика:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Т.А. Мицкевич

\_\_\_\_\_/

Приложение № 2  
к Договору № Ж 2-1-17-4  
участия в долевом строительстве

\_\_\_\_\_  
Застройщик

\_\_\_\_\_  
Участник долевого строительства

## Уровень отделки и комплектации Квартиры

### 1. Отделка помещений:

- полы – стяжка не устраивается, в санузлах – гидроизоляция;
- стены – без отделки;
- перегородки – межкомнатные перегородки не предусмотрены проектом;
- в санузле установлены кирпичные внутриквартирные перегородки (кирпич оштукатурен);
- потолочная поверхность – без отделки;
- пластиковые окна;
- остекление балконов: остекление балконов не предусмотрено проектом, ограждение выполняется из металлической профилированной трубы;
- устанавливается временная строительная входная дверь в квартиру;
- межкомнатные двери в квартире – отсутствуют.

### 2. Электромонтажное оборудование:

- ввод электрических кабелей от электрощита дома до распределительного щитка внутри квартиры;
- установка электросчетчика;
- прокладка электрических кабельных линий внутри квартиры не осуществляется.

### 3. Сантехническое оборудование:

- водопровод и канализация – стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения из многослойных питьевых труб по ГОСТ Р 53630-2015 с установкой отпаяк, вентилей и приборов учета расхода воды, сети канализации – полипропиленовые трубы. Разводка системы водоснабжения и водоотведения внутри Помещения не выполняется, сантехнические приборы (раковина, унитаз, ванна) не устанавливаются.
- отопление – стояки из стальных водогазопроводных труб, трубы из сшитого полиэтилена РЕ-Ха с антидиффузионным слоем, установлены напольные и/или настенные биметаллические секционные радиаторы и/или стальные панельные радиаторы.

### 4. Вентиляция:

- приточно-вытяжная с естественным побуждением из кухонь и санузлов жилого дома, выполняется согласно проекту.

### 5. Пожарная сигнализация:

- монтаж пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре выполняется в соответствии с проектом

Подписи сторон:

От Застройщика:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ /Т.А. Мицкевич

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



