

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«___» _____ 2023 г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Атлант-4», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Васьковой Антонины Рагиевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **гражданин РФ** _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Объект недвижимости: «**Жилые дома по ул. Пушкина в городе Иркутске. 4 очередь строительства**» с адресом (местоположением) строящегося Объекта недвижимости: **г. Иркутск, ул. Касьянова, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 38:38:000033:42428** (адрес/местоположение указано на время строительства) (далее - **Объект недвижимости**), и передать Участнику долевого строительства соответствующее помещение (далее – Объект долевого строительства), расположенное в указанном Объекте недвижимости, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором (далее по тексту – Договором) цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешения на строительство №38-36-25-2023 от 31.08.2023 г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3. Описание Объекта недвижимости, с месторасположением: город Иркутск, ул. Касьянова, кадастровый номер земельного участка 38:38:000033:42428.

1.3.1. Описание строящегося Объекта недвижимости:

Объект недвижимости — многоквартирный жилой дом, состоящий из блок-секции 5 со встроенно-пристроенными административными и техническими помещениями, хозяйственными кладовыми, пристроенной подземной автостоянкой:

вид и назначение: многоквартирный жилой дом – здание;

количество этажей: 20, в том числе 1 подземный этаж;

этажность: 19;

Общая площадь Объекта недвижимости: 12 137,01 кв. м, в том числе: блок-секция 5 - 11 289,81 кв. м, подземная автостоянка - 847,2 кв.м;

материал наружных стен: монолитный железобетон;

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

отделка стен фасадов: кирпич лицевой, навесная фасадная система;

класс энергоэффективности Объекта недвижимости: В (высокий);

сейсмостойкость Объекта недвижимости: 8 баллов.

Объект недвижимости состоит из:

1.3.1.1. Блок-секция 5:

вид и назначение: блок-секция многоквартирного жилого дома – здание;

количество этажей: 20, в том числе 1 подземный этаж;

этажность: 19;

количество подъездов: 1;

общая площадь: 11 289,81 кв. м;

материал наружных стен: монолитный железобетон;

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

отделка стен фасадов: кирпич лицевой, навесная фасадная система;

класс энергоэффективности Объекта недвижимости: В (высокий);

сейсмостойкость Объекта недвижимости: 8 баллов.

1.3.1.2. Подземная автостоянка:

вид и назначение: пристроенная подземная автостоянка;

количество этажей: 1, в том числе 1 подземный этаж;

этажность: 1;

общая площадь: 847,2 кв. м;

материал наружных стен: монолитный железобетон;
материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
класс энергоэффективности Объекта недвижимости: не нормируется;
сейсмостойкость Объекта недвижимости: 8 баллов.

1.4. Описание Объекта долевого строительства:

- 1) назначение – жилое;
- 2) блок-секция – ;
- 3) этаж – ;
- 4) подъезд – ;
- 5) строительный номер – , условный номер по проектной декларации – , обозначение на поэтажном плане – ;
- 6) количество жилых комнат – ;
- 7) общая площадь квартиры (без учета площади лоджии) – кв.м;
- 8) площадь жилых комнат – кв.м;
- 9) площадь помещений вспомогательного использования – кв.м;
- 10) площадь лоджии без коэффициента – кв. м;
- 11) общая приведенная площадь (с учетом площади лоджии с соответствующим коэффициентом) – кв.м;
- 12) общая площадь квартиры с площадью лоджии (без применения коэффициента) – кв.м.

1.5. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены в Приложении №1 к Договору.

1.6. Отделка Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с Приложением №2 к Договору (Паспорт отделки Объекта долевого строительства). Стороны согласовали, что Застройщиком не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования Объекта долевого строительства. Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехническое оборудование, межкомнатные перегородки, межкомнатные двери в квартирах не устанавливаются.

1.7. Проектная декларация, включая информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://www.наш.дом.рф>). Подписание Договора Участником долевого строительства произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора).

1.8. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент заключения настоящего договора земельный участок с кадастровым номером 38:38:000033:42428, площадью 3 871 кв.м, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: г.Иркутск, ул. Касьянова, не находится в залоге.

1.9. По окончании строительства Объекта недвижимости его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер Объекта долевого строительства – по экспликации к поэтажному плану.

1.10. Строительство Объекта недвижимости осуществляется с использованием заемных средств ПАО ВТБ.

1.11. Участники долевого строительства уведомлены, что земельный участок с кадастровым номером 38:38:000033:42428, площадью 3 871 кв. м, расположен вне границ седьмой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск, установленной в соответствии с Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск» от 27.06.2023 г. 453-П.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить своими силами или с привлечением подрядчиков строительство Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.

2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее 31 августа 2025 года. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

2.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 6 (Шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ, 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 при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.1.4. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее по тексту – Сообщение о завершении строительства) с указанием сроков приема-передачи.

Сообщение о завершении строительства направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления писем Участнику долевого строительства. Сообщение о завершении строительства считается полученным Участником долевого строительства, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения о завершении строительства либо заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу. Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства путем направления СМС - сообщения и/или письма на адрес электронной почты, которые указаны в разделе 10 Договора.

Застройщик вправе лично передать Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства.

Сообщение о завершении строительства должно быть направлено не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства.

2.1.5. 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 Сообщении о завершении строительства.

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

2.1.7. Обратиться в орган местного самоуправления за присвоением Объекту недвижимости адреса.

2.1.8. Произвести перерасчет уплаченной Участником долевого строительства цены Договора в случае фактического уменьшения общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

Перерасчет цены Договора осуществляется Сторонами в соответствии с положениями п.3.5 Договора.

Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства с банковскими реквизитами Участника долевого строительства для возврата денежных средств.

2.1.9. 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.

2.1.10. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке в течение 7 (Семи) календарных дней с момента подписания Договора.

2.1.11. При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 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 Российской Федерации») или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня, указанного в Сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Сообщением о завершении строительства для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства Сообщения о завершении строительства за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п.2.1.3 настоящего Договора, и при отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня, указанного в Сообщении о завершении строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Сообщением о завершении строительства для передачи Объекта долевого

строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, обязанность по уплате коммунальных платежей и плате за содержание Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче.

Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения о завершении строительства либо если письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения Сообщения о завершении строительства Стороны договорились понимать, в том числе, неявку Участника долевого строительства за получением почтовой корреспонденции в отделении связи.

Односторонний акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения лично под подпись.

2.1.12. Передать Участнику долевого строительству Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном настоящим договором, по акту приема-передачи. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую информацию о правилах и об условиях его эффективного и безопасного использования.

2.1.13. Выбрать на свое усмотрение уполномоченных законодательством лиц, оказывающих услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства не вправе требовать их замены.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить цену Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается надлежащим образом исполненным с момента, когда полностью внесены денежные средства, в том числе 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 стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади.

2.2.2. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, в течение 7 (Семи) календарных дней со дня его (их) подписания Сторонами на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

2.2.3. Произвести Застройщику доплату цены Договора в случае фактического увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. Перерасчет цены Договора осуществляется Сторонами в соответствии с положениями п. 3.5 Договора.

Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащей оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации. Измененная цена Договора отображается в Сообщении о завершении строительства.

2.2.4. 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.

2.2.5. Принять Объект долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства от Застройщика Сообщения о завершении строительства согласно п. 2.1.4 Договора, если иное не указано в Сообщении о завершении строительства.

2.2.6. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства 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.

2.2.7. Уведомлять Застройщика об изменении своих данных, указанных в Договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, телефон и т.д.), в 10-дневный срок со дня наступления такого события. В противном случае направление уведомлений с использованием данных Участника долевого строительства (в том числе адреса), указанных в Договоре, считается надлежащим уведомлением.

2.2.8. Не производить на Объекте долевого строительства работы, влекущие снос и/или нарушение конструктивной нагрузки несущих стен.

2.2.9. 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 и т.д.). Все изменения могут быть выполнены только при наличии необходимого разрешения компетентных органов и должны соответствовать паспорту фасада Объекта недвижимости.

2.2.10. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с правилами, прописанными в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.11. Не использовать Объект долевого строительства 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.

2.2.12. 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 им третьими лицами.

2.2.13. 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 Российской Федерации») 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 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») 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.

2.2.14. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по управлению и обслуживанию Объекта недвижимости. Своевременно и полностью вносить плату за эксплуатацию Объекта долевого строительства, общего имущества Объекта недвижимости и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, либо одностороннего акта, составленного Застройщиком.

2.2.15. Не позднее 60 (Шестидесяти) дней с момента приема Объекта по акту приема-передачи совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

2.2.16. Соблюдать действующие санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях, а также соблюдать указанные требования при возведении перегородок и чистовой отделке Объекта долевого строительства, размещении кухонь, ванных комнат и туалетов, в том числе не допускать расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями квартир, находящихся на этаж ниже (размещение кухни, ванных комнат, санузлов разрешено в пределах зон обозначенных на плане квартиры).

3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет _____. Цена Договора является фиксированной и пересчету в одностороннем порядке не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в соответствии с Условиями оплаты и Графиком платежей, указанными в Приложении №3 к Договору.

3.3. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен, что оплата цены Договора возможна только после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

3.4. Датой оплаты считается день зачисления денежных средств на эскроу-счет, указанный в Приложении №3 к Договору, открытый в ПАО ВТБ. Факт поступления от Участника долевого

строительства денежных средств на эскроу-счет подтверждается платежными поручениями и другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием назначения платежа.

3.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.4. Договора, является строительной и может быть изменена в процессе строительства. Окончательная информация об общей площади и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, показатели которой используются для перерасчета цены Договора, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что в случае изменения (увеличения или уменьшения) площади Объекта долевого строительства для перерасчета цены Договора используются параметры общей приведенной площади, то есть суммы площади жилого помещения (общая площадь квартиры) и площади балкона/лоджии с понижающим коэффициентом (коэффициент 0,3 – для балкона, коэффициент 0,5 – для лоджии).

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 долевого строительства более чем на 1 кв. м. от указанной в п. 1.4. Договора, цена Договора изменяется из расчета стоимости квадратного метра, действующей на момент заключения Договора, умноженной на величину фактического изменения свыше 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства к доплате либо возврату.

3.6. Права требования на передачу Объекта долевого строительства возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им обязательства по оплате цены Договора, а также при выполнении Застройщиком обязательств по завершению строительства Объекта недвижимости и вводу его в эксплуатацию.

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

3.8. Стороны согласовали, что оставшиеся в распоряжении Застройщика после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства, полученные от Участников долевого строительства, превышающие фактические затраты Застройщика на строительство Объекта недвижимости, являются вознаграждением Застройщика и возврату участникам долевого строительства не подлежат.

4. 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 Российской Федерации».

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства до полного исполнения сторонами Договора принятых на себя обязательств.

5.2. Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный п. 2.2.5. Договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, 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).

5.4. 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 о выявлении недостатков Объекта долевого строительства.

В случае подписания только акта о выявлении недостатков Стороны фиксируют в нем обнаруженные нарушения к качеству Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств, а также сроки устранения недостатков. 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.

5.5. 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 в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня, указанного в Сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости (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) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Сообщением о завершении строительства для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением от принятия Объекта долевого строительства понимается такое бездействие Участника долевого строительства, которое выражается в незаконном и необоснованном затягивании срока принятия Объекта, предусмотренного п.2.2.5 Договора, а равно отказ от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства без уважительных причин. Уклонением не считается отказ Участника принять Объект долевого строительства в случае выявления в ходе приемки несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, закрепленным в ч. 1 ст. 7 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 Российской Федерации» и подписания сторонами акта о выявлении недостатков.

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 несет обязательства по содержанию его в соответствии с требованиями законодательства.

5.6. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору Участнику долевого строительства при условии полной оплаты цены договора.

5.7. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору другому лицу (далее по тексту – «Новый участник долевого строительства») 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 Договору на Нового участника долевого строительства) и только при условии письменного согласия Застройщика на заключение договора уступки права требования по Договору.

Участник долевого строительства настоящим соглашается с тем, что уступка прав и обязанностей (цессия) по настоящему Договору возможна только после получения письменного согласия от Застройщика.

Заключение Договора уступки права требования по Договору при отсутствии письменного согласия Застройщика является нарушением со стороны Участника долевого строительства своих обязательств перед Застройщиком.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче 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 договора уступки. При этом данные и адрес регистрации по месту жительства Нового участника долевого строительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства)

должны быть переданы Застройщику в момент получения письменного согласия на заключение договора уступки права требования по Договору.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору нормы Договора распространяются на Нового участника долевого строительства в полном объеме.

5.8. Участник долевого строительства дает свое согласие:

5.8.1. на изменение параметров земельного участка с кадастровым номером 38:38:000033:42428, площадью 3 871 кв. м, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Пушкина, Румянцева, Касьянова, принадлежащем Застройщику на праве собственности, 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;

5.8.2. на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.5.8.1 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;

5.8.3. 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);

5.8.4. 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.

5.9. Согласие, указанное в п. 5.8. 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 Российской Федерации».

Настоящее согласие выдано на весь срок строительства Объекта недвижимости и не требует подписания дополнительных соглашений к Договору.

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.

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.

5.10. 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения 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.

6.3. 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.

6.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, при нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей (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) Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

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

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения Договора в результате обстоятельств непредвиденного, чрезвычайного или техногенного характера, а именно, помимо прочего: пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, военных действий любого характера, блокады, всеобщей забастовки, а также иных обстоятельств, в том числе принятие или отмену органами власти Российской Федерации, Иркутской области или города Иркутска, а также органами судебной власти законов, постановлений решений иных правовых или распорядительных актов, препятствующих или делающих невозможными исполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Договору, должна в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить об этих обстоятельствах другую Сторону, приложив к указанному уведомлению копии документов, подтверждающих наличие данных обстоятельств.

С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами настоящего договора.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут любой Стороной в порядке и по основаниям, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором.

7.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами) денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

8.1. Гарантийный срок выполненных работ для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в течение указанного гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта недвижимости соответствует сроку, указанному производителем, но не более трех лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, устанавливается равным гарантийному сроку изготовителя.

8.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения требований предоставленной Участнику долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, а также правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их кадастровый учет в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и считаются заключенными с момента такой регистрации.

9.2. Приложениями к настоящему договору являются: Приложение № 1 (План Объекта долевого строительства и расположение Объекта долевого строительства на этаже), Приложение № 2 (Паспорт отделки Объекта долевого строительства), Приложение № 3 (Условия оплаты и График платежей), Приложение № 4 (Согласие на обработку персональных данных и получение рекламы), Приложение № 5 (Правила проживания в Жилом комплексе «Новые горизонты на Пушкина»).

9.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) дней письменно уведомить Застройщика. В случае не уведомления Застройщика о новых реквизитах Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты соответствующих изменений, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению Участнику долевого строительства в части уведомлений и сообщений, направленных по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 10 настоящего договора.

9.4. Споры между Сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности досудебного урегулирования передаются в соответствии с действующим законодательством РФ на рассмотрение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

9.6. 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.

9.7. При подписании настоящего договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9.8. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по Договору. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.9. Все уведомления направляются Участнику долевого строительства путем почтового отправления и/или передаются путем вручения при личной встрече под подпись. Застройщик также вправе направлять уведомления Участнику долевого строительства по электронной почте либо

посредством СМС - сообщений по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора. Направление уведомлений/сообщений по адресам (почтовым, электронным) сторон, указанным в Договоре, являются надлежащим уведомлением.

9.10. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

Акционерное общество

Специализированный застройщик

«Атлант-4»

Юр. адрес: 664025, г. Иркутск,

ул. 5-й Армии, д.29, оф.405.

Почтовый адрес: 664025, г. Иркутск,

ул. 5-й Армии, д.29, оф.405.

ОГРН 1233800011026

ИНН 3808282714 КПП 380801001

Р/с 40702810213039007223

К/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА

ВТБ (ПАО)

Тел.: +7 (3952) 43-40-40

SZATLANT4@VK.RU

Генеральный директор

_____ / Васькова А.Р./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ //

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ от «» сентября 2023 г.

**План Объекта долевого строительства
и расположение Объекта долевого строительства 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.

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ / Васькова А.Р./

_____ //

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ от «» сентября 2023 г.

Паспорт отделки Объекта долевого строительства

1	Пол	
	жилые комнаты, коридоры, кухня	железобетонное монолитное перекрытие с выравнивающим слоем, гидроизоляция не выполняется
	санузел	железобетонное монолитное перекрытие с выравнивающим слоем, выполняется гидроизоляция
	балкон	железобетонное монолитное перекрытие без отделки
2	Стены межквартирные	
		железобетонные – без отделки, кирпичные (при наличии) – оштукатуривание
3	Перегородки	
	межкомнатные в квартире	отсутствуют (проектом предусмотрено зонирование)
	в санузлах	кирпичные - оштукатуренные, обшивка ГВЛВ (при наличии) - без отделки, железобетонные (при наличии) – без отделки
	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 вводного автомата; приборы учета устанавливаются в этажных щитах; разводка сетей электроснабжения по квартире не выполняется
8	Водоснабжение	выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой, а также приборов учета и отводов для подключения сантехоборудования; сантехоборудование не устанавливается
9	Канализация	полипропиленовые канализационные трубы; сантехоборудование не устанавливается
10	Отопление	горизонтальная разводка отопления с приборами учета, с установкой радиаторов; полотенцесушитель не устанавливается
11	Вентиляция	приток воздуха через стеновые вентиляционные клапаны инфильтрации воздуха: КИВ или СВК.
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 Участниками 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 Участниками долевого строительства изменять технологии выполнения отделочных работ.

Застройщик имеет право без согласования с Участниками долевого строительства устанавливать дополнительное оборудование или иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

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 являющиеся обязательными в соответствии с законодательством РФ, к Объекту долевого строительства не применяются.

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ / Васькова А.Р./

_____ //

УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. Цена Договора составляет _____ и оплачивается Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк ВТБ (ПАО)), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11 лит.А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810145250000411, ИНН 7702070139, БИК 044525411, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: 8-800-100-24-24 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

- Депонент (Участник долевого строительства) – _____.
- Бенефициар – АО СЗ «Атлант-4», ОГРН 1233800011026, ИНН 3808282714 КПП / 380801001.
- Депонируемая сумма – _____.
- Срок условного депонирования денежных средств: до 28.02.2026г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.
- Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2. Условия оплаты Участником долевого строительства цены Договора:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, выражают свою готовность использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

3.1. Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в рамках настоящего договора предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить с Депонентом Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);
- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующем законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

3.2. Подписывая Договор участия в долевом строительстве, Депонент выражает свою готовность на заключение Договора счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента, путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами Банка ВТБ (ПАО), не позднее 5 рабочих дней с момента предоставления Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке. Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

3.3. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

- Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара

в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий в соответствии с настоящим договором.

- Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.4. Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке, производится не позднее 5 рабочих дней с момента государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве.

3.5. Открытие счета эскроу в Банке ВТБ (ПАО) производится Депонентом не позднее 5 рабочих дней с момента предоставления в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ / Васькова А.Р./

_____ //

Согласие на обработку АО СЗ «Атлант-4» персональных данных и получение рекламы

Я, _____, гражданин _____ РФ

настоящим подтверждаю достоверность поименованных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку АО СЗ «Атлант-4» (далее – Застройщик) в целях:

- моей идентификации, осуществляемой Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором об участии в долевом строительстве;
- осуществления мной мероприятий по заключению и расторжению с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 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 Российской Федерации, после чего может быть отозвано путем направления мною соответствующего письменного уведомления Застройщику не менее чем за 3 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 Российской Федерации 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.

(Подпись)

(фамилия, имя, отчество)

Также 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.

(Подпись)

(фамилия, имя, отчество)

Правила проживания в Жилом комплексе «Новые горизонты на Пушкина»

Мы, Участники долевого строительства и будущие собственники жилых и нежилых помещений (далее по тексту – «Участники долевого строительства»), расположенных в Жилом комплексе «Новые горизонты на Пушкина» (далее по тексту – «Жилой комплекс»), с целью:

- согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию, распоряжению жилыми и нежилыми помещениями после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию;
- пользованию общим имуществом, сохранению, содержанию, обеспечению санитарного и технического состояния общего имущества, надлежащего профессионального обслуживания инженерного оборудования, получения коммунальных и эксплуатационных услуг;
- сохранения архитектурного облика фасада здания;
- формирования культуры комфортного добрососедства;
- регулирования отношений между Участниками долевого строительства, управляющей и эксплуатирующей организацией, иными лицами, каким-либо образом связанными с реализацией Участниками долевого строительства своих прав

в соответствии с Жилищным кодексом, нормативными актами Российской Федерации, Иркутской области и города Иркутска принимаем настоящие Правила совместного проживания в Жилом комплексе (далее по тексту – «Правила проживания»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила проживания обязательны к выполнению как Участниками долевого строительства (физическими или юридическими лицом) любого помещения Жилого комплекса, так и иными пользователями помещений, членами (включая несовершеннолетних) семьи Участников долевого строительства и/или пользователя помещения, гостями или иными лицами, находящимися в принадлежащем Участникам долевого строительства жилом/нежилом помещении, в пределах здания или придомовой территории Жилого комплекса, управляющей и эксплуатирующей Жилой комплекс организации, именуемые в дальнейшем совместно – Заинтересованные лица.

1.2. Правила проживания являются установленными Участниками долевого строительства порядком пользования общим имуществом в целях обеспечения добрососедского проживания в Жилом комплексе.

1.3. Основные принципы проживания состоят в уважении и понимании между Заинтересованными лицами, уважении права частной собственности и принятия правил поведения в Жилом комплексе.

1.4. Правила проживания призваны содействовать эффективному выполнению целей управляющей и эксплуатирующей организации (далее по тексту – «Управляющая компания») по жизнеобеспечению Жилого комплекса, управлению общим имуществом, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Управляющую компанию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в Жилом комплексе.

1.5. Все термины, использованные в Правилах проживания, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в Жилищном Кодексе РФ и договорах Участников долевого строительства с Управляющей компанией.

1.6. Повседневное выполнение Правил проживания контролируется Управляющей компанией, а также всеми лицами, заинтересованными в комфортных условиях проживания в Жилом комплексе.

2. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

2.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества Участников долевого строительства на его территории устанавливается пропускной режим. Пропускной режим должен обеспечить удобный проход лиц, проживающих в Жилом комплексе, их родственников, гостей и посетителей, а также сотрудников, работающих на территории Жилого комплекса, организованный внос (ввоз) и вынос (вывоз) материальных ценностей.

2.2. Двор Жилого комплекса представляет собой пространство для комфортного времяпрепровождения жителей, и предусматривает отсутствие автомобильного транспорта на его территории.

2.3. Участники долевого строительства передают Управляющей компании полномочия по решению организационных вопросов, связанных с организацией пропускного режима в Жилом комплексе. На Управляющую компанию возлагаются, в частности, следующие полномочия:

- администрирование пропускного режима, в том числе предоставление, прекращение и ограничение доступа на придомовую территорию;
- регулирование вопросов соблюдения автовладельцами правил парковки и их пребывания на придомовой территории;
- представление интересов Участников долевого строительства по вопросам, связанным с установкой/демонтажем, ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией ограждающего устройства (ворот, шлагбаума и т.п.).

3. ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТНЫХ РАБОТ И/ИЛИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА

3.1. Ремонтные работы в помещениях дома выполняются Участниками долевого строительства на основании рекомендаций по проведению таких работ, выданных Управляющей компанией или размещенных на сайте Застройщика или Управляющей компании.

3.2. Всю ответственность за выполнение в Объекте долевого строительства ремонтных работ, работ по перепланировке и переустройству несет собственник данного помещения.

3.3. В Жилом комплексе в период проведения ремонтных работ и/или переустройства помещений запрещается:

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации, предусмотренных действующим законодательством;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- производить строительные, ремонтные, погрузочно-разгрузочные работы и переустройство, нарушающих тишину или создающих шум (сверление, бурение, стук и т.д.), в период времени с 21:00 до 08:00 часов следующего дня;
- производить строительные работы (перепланировка, ремонт, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции;
- производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих стен;
- осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Жилого комплекса (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 Жилого комплекса;
- нарушать действующие санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях при размещении кухонь, ванных комнат и туалетов, в том числе не допускать расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями ниже лежащих этажей (размещение кухни, ванных комнат, санузлов разрешено в пределах зон обозначенных на плане квартиры).

3.4. Участники долевого строительства обязаны эксплуатировать Объекты долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства (п.2.2.10 Договора).

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

4.1. Участники долевого строительства обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества в Жилом комплексе.

4.2. Участники долевого строительства обязаны своевременно оплачивать коммунальные платежи.

4.3. Участники долевого строительства обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

4.4. На придомовой территории запрещается производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

4.5. Участники долевого строительства обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество, соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования.

4.6. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

4.7. Запрещается устанавливать в местах общего пользования любые двери, устанавливать любое, в том числе инженерно-техническое оборудование, запрещается каким – либо образом менять внешний облик и интерьер мест общего пользования.

4.8. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

4.9. Не допускается курение в местах общего пользования, на детской площадке, в подъезде, холлах и на лестничных клетках жилого дома.

4.10. Не допускаются крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком и согласованных Управляющей организацией, а также на окнах, балконах или террасах: различных растяжек, подвесок, вывесок, рекламных щитов или баннеров, объявлений, указателей (флагштоков и других устройств), установка спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом. Технические характеристики наружной стены не предусматривают установку оборудования, указанного в настоящем пункте.

4.11. Участники долевого строительства обязаны обеспечить свободный доступ работников Управляющей компании к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

4.12. Запрещается:

- вмешиваться в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения помещений общего пользования.

5. ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА

5.1. Подземная автостоянка предназначена для стоянки пассажирских транспортных средств Участников долевого строительства, которые приобрели машино-места по договорам участия в долевом строительстве.

5.2. Запрещается использование машино-места для каких-либо иных целей, кроме как стоянки транспортного средства.

5.3. Запрещается перегораживать автотранспортными средствами проезды и пешеходные дорожки.

6. ПРОВЕДЕНИЕ ШУМНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

6.1. Запрещается проведение шумных мероприятий и действий, нарушающих тишину и покой собственников жилых помещений в Жилом комплексе в ночное время.

6.2. Ночное время - период времени с 23.00 до 7.00 часов следующего дня.

6.3. К действиям, нарушающим тишину и покой собственников жилых помещений в Жилом комплексе в ночное время, относятся:

- громкое использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления.
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- использование пиротехнических средств в любое время на территории жилого комплекса, повлекшее нарушение покоя граждан;
- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в неустановленное настоящими Правилами проживания время;
- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время.

7. СОДЕРЖАНИЕ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

7.1. Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил их содержания в городах и населенных пунктах.

7.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

7.3. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

7.4. Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

7.5. Прикорм бездомных животных, оказавшихся на придомовой территории, категорически запрещен. Следует немедленно сообщать в Управляющую компанию обо всех случаях появления бездомных животных в Жилом комплексе и на придомовой территории для принятия соответствующих мер.

8. РАСПОРЯЖЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПРИНАДЛЕЖАЩИМ ИМ ИМУЩЕСТВОМ

8.1. При продаже, дарении, передаче в аренду или распоряжении своим недвижимым имуществом иным образом, а также при переходе права собственности, Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Управляющую компанию, предоставив копии правоудостоверяющих документов.

8.2. При совершении действий, предусмотренных п.8.1. настоящих Правил, Участник долевого строительства обязан погасить имеющиеся задолженности.

8.3. Управляющая компания обязана ознакомить нового собственника с настоящими Правилами проживания.

8.4. В случае длительного отсутствия Участника долевого строительства, сдачи помещения в аренду, рекомендуется заранее уведомить об этом Управляющую компанию. При этом Участник долевого строительства оставляет Управляющей компании письменную информацию о контактных лицах (Ф.И.О., адрес, телефон), которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 Контроль за соблюдением Правил проживания осуществляет Управляющая компания.

9.2 В случае нарушения Правил проживания, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям могут быть вынесены устные предупреждения представителями Управляющей компании.

9.3 В случае неисполнения устного предупреждения и/или неоднократного нарушения Правил проживания, а также действующего законодательства, регулирующего жилищные отношения, нарушителям направляются Управляющей компанией письменные уведомления и/или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений. К лицам, неоднократно нарушившим Правила проживания, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ.

9.4 Управляющая компания письменно уведомляет виновное лицо о необходимости устранить причиненный вред имуществу. Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, Управляющая компания вправе самостоятельно осуществить ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на нарушителя.

9.5 По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящих Правил, следует руководствоваться Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, Иркутской области и г. Иркутска.

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/ Васькова А.Р./

_____/ /