

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г.Иркутск

" ____ " _____ г.

Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является участие Застройщика и Дольщика в строительстве объекта долевого строительства (далее - «объект»), в Многоквартирном доме № 22, (далее – многоквартирный дом), расположенном на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000022:52866. Многоквартирный дом входит в состав объекта капитального строительства: «Многоквартирные дома в границах улиц Пискунова, Ширямова, Советская в Октябрьском округе г.Иркутска на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000022:52866. Многоквартирный дом №22.», расположенного по адресу: Иркутская область, городской округ, город Иркутск. Адрес объекту долевого строительства присваивается органами местного самоуправления до получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Характеристики «объекта» изложены в приложении №1 к настоящему договору, план «объекта» – приложение №4 к настоящему договору.

1.2. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «объект» Дольщику, а Дольщик в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную пп. 2.2.1. договора цену и принять «объект». Срок передачи Застройщиком «объекта» Дольщику – не позднее 31 марта 2026 г.

В случае ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в зимнее время допускается перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и (или) спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период, следующий за моментом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом выполнение указанных работ должно быть осуществлено Застройщиком в разумные сроки.

1.3. При возникновении права собственности на «объект» долевого строительства у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «объект».

Наружные сети водопровода и канализации, наружные тепловые сети, наружные электрические сети и трансформаторные подстанции не входят в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и предназначены для обслуживания, в том числе, иных объектов недвижимости.

1.4. По окончании строительства многоквартирного дома его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры – по экспликации к поэтажному плану.

1.5. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – <http://наш.дом.рф/>.

Дольщик ознакомлен с проектной декларацией (включая внесенные изменения), уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (далее по тексту – орган регистрации прав) и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. Право собственности на «объект» возникает в установленном законом порядке после регистрации права собственности в органе регистрации прав при условии выполнения «Дольщиком» всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить «объект».

2.1.2. Застройщик обязуется передать «объект» Дольщику в установленный п 1.2. настоящего Договора срок. Передача «объекта» осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Передача «объекта» Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

2.1.3. Застройщик обязуется передать Дольщику «объект», качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

2.1.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи «объекта» сообщить Дольщику о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности «объекта» к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия «объекта» и о последствиях его бездействия, указав дату, в течение 7 рабочих дней, после которой Дольщик обязан приступить к принятию «объекта».

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается ему лично под расписку.

При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Об участии в долевом строительстве)) или уклонении Дольщика от принятия «объекта» в течение 7 рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости принятия «объекта», Застройщик по истечении двух месяцев со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта». При этом риск случайной гибели или повреждения «объекта» признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, предусмотренного настоящим пунктом договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или, как невостребованное, либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

2.1.6. В случае если строительство «объекта» не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику уведомление с предложением об изменении настоящего договора.

2.1.7. Ознакомить Дольщика по его требованию с разрешением на строительство, проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения, и иной документацией (информацией), обязанность предоставления которой предусмотрена действующим законодательством РФ.

Сроки завершения строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, что не влечет наступления ответственности Застройщика. При этом не допускается изменение срока передачи «объекта», предусмотренного п. 1.2. настоящего Договора. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Оплатить цену договора, определяемую исходя из договорной стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади «объекта», устанавливаемой в соответствии с приложением №2 к настоящему договору. Цена 1 кв.м общей приведенной площади «объекта» на момент заключения настоящего договора составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

Общая приведенная площадь «объекта» состоит из суммы общей площади «объекта» (жилого помещения) и площади лоджии, веранды, балкона террасы с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0.

Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади «объекта» и общей приведенной площади «объекта». Исходя из проектной общей приведенной площади «объекта» цена договора на момент его подписания составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

Цена договора может изменяться в случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 5.4., 5.5, 5.8 настоящего договора.

По основаниям, не предусмотренным настоящим договором, изменение цены договора не допускается.

2.2.2. Цена договора оплачивается Дольщиком в соответствии с графиком платежей (приложение 2 к настоящему договору) до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», место нахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 86 86.

в следующем порядке:

произвести уплату суммы договора в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), что соответствует взносу за _____ кв.м., в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве «объекта».

Дольщик имеет право на изменение графика платежей, приведенного в приложении №2 к настоящему договору, по предварительному письменному согласованию с Застройщиком. Изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

Обязанность Дольщика по оплате цены договора согласно п. 2.2.1 настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.2.3. Согласовывать с полномочными органами перепланировку «объекта», изменение монтажей сантехнической и электрической разводки только после получения права собственности на «объект».

До момента государственной регистрации права собственности на «объект» и получения соответствующих согласований уполномоченных органов не производить в отношении «объекта» работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных перегородок, пробивка ниш, пробивка проемов и т.д.), а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

Дольщик ознакомлен с тем, что многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение архитектурного облика многоквартирного дома является нарушением прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

2.2.4. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на «объекте» (перепланировка, отделка) силами Дольщика.

2.2.5. Не производить на «объекте» работы (перепланировка, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции; обеспечить приток воздуха в соответствии с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства. Не перекрывать выход воздуха из помещений «объекта» через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения «объекта» через данные клапана.

2.2.6. Приступить к принятию «объекта» в течение семи рабочих дней со дня, указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома для необходимости принятия готового «объекта», направленного в порядке, предусмотренном п. 2.1.5 настоящего договора.

В случае неисполнения обязанности, предусмотренной в абзаце первом настоящего пункта договора (приступить к принятию «объекта»), в установленный договором семидневный срок, вне зависимости от подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче «объекта», Дольщик обязуется вносить плату за приобретаемое по настоящему договору жилое помещение и коммунальные услуги управляющей многоквартирным домом организации, начиная с первого дня по истечении вышеуказанного семидневного срока для начала принятия «объекта».

2.2.7. Заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, с которой Застройщик после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию заключил договор управления многоквартирным домом в установленном законодательством РФ порядке.

Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче.

2.2.8. Предоставить в орган регистрации прав настоящий договор в течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания его сторонами для государственной регистрации.

В цену настоящего договора не включены расходы участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности на «объект».

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Застройщик предоставляет в Банк на адрес escrow@domrf.ru. скан-копию оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», место нахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 86 86.

Депонент: _____

Бенефициар: Акционерное общество Специализированный застройщик "АЗГИ"

Депонируемая сумма: _____ руб. (_____ рублей 00 копеек)

Срок условного депонирования денежных средств: 30.06.2026 года.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве «объекта».

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 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» этой информации.

3.2. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Дольщик не имеет права требовать предоставления «объекта» до полного исполнения сторонами настоящего договора принятых на себя обязательств.

4.2. Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается отклонение фактической общей приведенной площади «объекта» от общей приведенной площади, указанной в настоящем договоре и приложениях к нему (проектной площади), не более чем на 1,5 (одну целую пять десятых) квадратных метров как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, что не влечет изменения цены договора (допустимая погрешность).

В случае, если отклонение общей приведенной площади «объекта» от проектной общей приведенной площади «объекта» составит более 1,5 (одной целой пяти десятых) квадратных метров в сторону увеличения – Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в порядке, предусмотренном п. 5.4. настоящего договора.

В случае если отклонение общей приведенной площади «объекта» от проектной общей приведенной площади «объекта» составит более 1,5 (одной целой пяти десятых) квадратных метров в сторону уменьшения – Застройщик обязуется вернуть денежные средства Дольщику за разницу площадей в порядке, предусмотренном п. 5.5. настоящего договора.

4.3. Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества «объекта» и общего имущества многоквартирного дома, а также все расходы по содержанию данного имущества с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче «объекта» независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на «объект».

4.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче «объекта» по настоящему договору в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В этом случае Дольщик не вправе уклоняться от досрочной приемки «объекта». Дополнительное согласие участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

В случае досрочного исполнения обязательств по передаче «объекта», Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика согласно п. 2.1.5. настоящего Договора, указав дату, в течение 7 рабочих дней после которой Дольщик обязан приступить к принятию «объекта».

Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 7 рабочих дней с даты получения данного уведомления провести окончательный расчет по договору в порядке, предусмотренном пп. пп. 2.2.1.-2.2.2. настоящего договора (при наличии задолженности), и приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с даты, указанной в поступившем сообщении.

При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Об участии в долевом строительстве)) или уклонении Дольщика от принятия «объекта» в течение 7 рабочих дней со дня, указанного в сообщении для необходимости принятия «объекта», Застройщик по истечении двух месяцев со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта» согласно пп. 2.1.5. настоящего Договора.

4.5. Дольщик имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «объекта».

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства (Дольщика) в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо в обязательном порядке необходимо письменное согласие Застройщика. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе регистрации прав. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения, на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

4.6. В случае нарушения Дольщиком п. 4.5. настоящего Договора Дольщик и лицо, являющееся цессионарием по заключенному договору уступки (новый Дольщик), солидарно уплачивают Застройщику штраф в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей.

4.7. В случае оплаты части цены договора за счет кредитных средств Банка права требования, принадлежащие Дольщику, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у этого Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации такого договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

До момента прекращения обязательств исполнением по Кредитному договору Дольщик обязуется не производить уступку/отчуждение/дарение/прекращение прав требования (полностью или частично) по настоящему договору, не изменять и не расторгать настоящий договор, не производить последующий залог прав по настоящему договору и последующий залог объекта долевого строительства без предварительного письменного согласия Банка, предоставившего кредитные средства на оплату цены договора.

По окончании строительства Дольщик обязуется представить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации ипотеки на объект долевого строительства в силу закона.

4.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение проектной площади «объекта». О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство многоквартирного дома, Застройщик информирует Дольщика путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Дольщику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации многоквартирного дома и не являются нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в многоквартирном доме и (или) изменения в «объекте», при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений, лоджий, балконов и других помещений «объекта» (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве «объекта» и существенным изменением размеров «объекта»).

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства многоквартирного дома, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в «объекте»/многоквартирном доме коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь «объекта» (его частей) может также измениться.

4.9. С согласия Дольщика и по соглашению сторон Застройщик без взимания дополнительной платы самостоятельно подготавливает пакет документов для регистрации и оформления права собственности Дольщика на обусловленный настоящим договором «объект» в органе регистрации прав.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику «объекта» Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче «объекта» Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

В случае установления действующим законодательством РФ неустойки в меньшем размере, уплате подлежит неустойка, предусмотренная действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа (оплаты цены Договора), Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в установленном Законом порядке.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в установленном Законом порядке.

В случае установления действующим законодательством РФ неустойки в меньшем размере, уплате подлежит неустойка, предусмотренная действующим законодательством РФ.

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

Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно на основании соответствующего письменного требования второй стороны Договора.

5.4. В случае, если фактическая общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) превышает проектную, а само превышение общей приведенной площади вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Дольщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на 1,5 (одну целую пять десятых) квадратных метров, являющихся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра общей приведенной площади, установленная в п. 2.2.1 Договора.

5.5. В случае, если фактическая общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) меньше проектной, а само уменьшение общей приведенной площади «объекта» вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Застройщик в течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта обязан возратить Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на 1,5 (одну целую пять десятых) квадратных метров, являющихся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра общей приведенной площади, установленная в п. 2.2.1 Договора.

5.6. В случае смерти Дольщика-физического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства.

В случае реорганизации или ликвидации Дольщика-юридического лица его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемникам согласно действующему законодательству РФ. Письменное уведомление о факте правопреемства с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты правопреемства.

Наследник/правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из сторон договора не могла предвидеть на момент заключения настоящего договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются события чрезвычайного характера, возникшие после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами, в том числе стихийные бедствия, война или военные действия.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить об этом другую сторону.

5.8. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в Приложении №2 и стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади «объекта» являются фиксированными и изменению не подлежат за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут любой стороной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Расторжение договора в результате одностороннего внесудебного отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

6.3. При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 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».

6.4. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора (ст. 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для его изменения или расторжения, в том числе не влечет изменение установленной сторонами цены договора (пп. 2.2.1. настоящего договора).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Окончательная общая приведенная площадь «объекта» (порядок определения изложен в п. 2.2.1) по настоящему договору уточняется в соответствии с итоговыми замерами, проведенными специалистами компетентных организаций (МУП БТИ г. Иркутска или иных) в соответствии с действующими СНиП и иными нормативными правовыми актами.

Застройщик по своему усмотрению выбирает лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, для проведения обмеров многоквартирного дома, включающего «объект», и определения окончательной общей приведенной площади «объекта».

7.2. Квартира предоставляется с «черновой» отделкой – см. приложение №3 к настоящему договору.

7.3. Гарантийный срок для «объекта», указанного в приложении №1 к настоящему договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «объекта», составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством «объекта» в течение указанного гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства (в том числе «объекта»), входящего в состав многоквартирного дома, с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «объекта», в том числе обнаруженные в течение гарантийного срока, если они возникли вследствие нормального износа такого «объекта» или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации «объекта» или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации «объекта» правил и условий эффективного и безопасного использования «объекта», входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Застройщик вправе преобразовать земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство «объекта», других (другого) земельных участков под строящийся «объект» и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу «объекта», и/или в целях ввода «объекта» в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении «объекта».

7.6. Дольщик уведомлен о том, что земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке, находятся в залоге у Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ», ИНН: 7725038124 на основании договора об ипотеке №909/193-23 от 03.08.2023 года. В отношении земельного участка установлены ограничения прав, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса РФ; Срок действия с 23.04.2020; Реквизиты документа-основания: Сопроводительное письмо от 30.01.2020 №исх-3497/04; Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска» от 29.05.2019 №421-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории.

7.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и финансовых условиях настоящего Договора считается конфиденциальной. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего договора.

8. ПОРЯДОК УСТРАНЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ

8.1. Руководствуясь ч. 2 ст. 7 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» Стороны договорились, что в случае, если объект долевого строительства будет построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик до истечения гарантийного срока вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.2. Стороны договорились (пришли к взаимному соглашению), что устранение недостатков осуществляется Застройщиком только в натуре, то есть путем проведения Застройщиком работ по устранению недостатков за свой счет, в следующем порядке:

8.2.1. В случае выявления недостатков, указанных в п. 8.1 настоящего Договора, Дольщик обязан направить в адрес Застройщика письменную претензию с описанием выявленных недостатков.

8.2.2. Застройщик в срок не позднее 14 (четырнадцати) дней после получения претензии с описанием выявленных недостатков обязан провести осмотр объекта, а Дольщик обязан обеспечить доступ сотрудников Застройщика на объект в назначенные Застройщиком дату и время. По итогам осмотра Застройщиком составляется акт осмотра.

8.2.3. В случае, если в результате осмотра будет подтверждено наличие недостатков Объекта, Застройщик в разумный срок (но не более чем 6 месяцев с даты осмотра) обязан устранить недостатки за свой счет. При этом Дольщик обязан обеспечивать беспрепятственный доступ указанных Застройщиком лиц на объект в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. до 19 ч. 00 мин. местного времени до завершения работ по устранению недостатков.

8.2.4. После завершения работ по устранению недостатков Стороны подписывают акт приемки-передачи выполненных работ. В случае уклонения Дольщика от подписания такого акта работы считаются выполненными по истечении 14 (четырнадцати) дней после направления акта приемки-передачи выполненных работ по адресу регистрации по месту жительства Дольщика.

8.2.5. В случае, если между Сторонами возникнут разногласия по факту выявленных недостатков или по качеству выполненных работ, несогласная Сторона обязана направить в адрес другой Стороны обоснованные возражения.

В указанных случаях Застройщик принимает меры по проведению в разумный срок экспертизы качества в соответствии с нормами законодательства о защите прав потребителей, а Дольщик предоставляет объект долевого строительства для проведения экспертизы.

Подтвержденные либо выявленные по результатам экспертизы недостатки Застройщик устраняет в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора.

8.2.6. Если Стороны в результате реализации пунктов 8.2.1 – 8.2.5 настоящего Договора не пришли к согласию, несогласная сторона вправе обратиться за разрешением спора в судебном порядке.

8.3. Порядок взаимодействия Сторон при устранении недостатков, установленный пунктами 8.2.1 – 8.2.6 раздела 8 настоящего Договора, является обязательным для Сторон до обращения в суд.

8.4. В случае, если Федеральными законами Российской Федерации или Постановлениями Правительства Российской Федерации установлен иной порядок урегулирования устранения недостатков, действует такой порядок.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, подлежащих государственной регистрации.

9.2. Споры между сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности - передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и является подтверждением соответствия объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Дольщика осуществляются через опубликование сообщений в Единой информационной системе жилищного строительства, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – <http://наш.дом.рф/>.

Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за соблюдением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.5. При расторжении Договора участия в долевом строительстве по любому из оснований, возврат денежных средств Дольщику осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Дольщика, открытый в _____.

9.6. Настоящий договор подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

После подписания Сторонами настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка, относящиеся к предмету настоящего Договора и его условиям, теряют силу.

9.7. Обо всех изменениях реквизитов, адресов, контактной информации, указанных в настоящем Договоре, Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (Десяти) календарных дней.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

«Дольщик»

Акционерное общество
Специализированный застройщик "АЗГИ"
664007, г. Иркутск, ул. Ямская, 4, офис 35,
36
ИНН: 3849015274 КПП: 381101001
ОГРН: 1113850013815
АО "БанкДОМ.РФ"
р/с: 40702810100640020696
к/с: 30101810345250000266
БИК: 044525266
Эл. почта: info@new-gorod.ru

Дата рождения: _____
Место рождения: _____
Паспорт: серия _____
№ _____
Выдан: _____
Дата выдачи: _____
Адрес (с индексом): _____

Телефон: _____

11. РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ОПЛАТЫ ДОГОВОРА

Денежную сумму в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек)
необходимо оплатить на открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» счет эскроу
№ _____, БИК 044525266, корр. счёт: 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка
России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОГРН: 1037739527077.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

По вышеуказанному договору предоставляется «объект» со следующими характеристиками:

1. месторасположение многоквартирного дома: Иркутская область, городской округ, город Иркутск, МКД №22, условный номер квартиры № ____.
2. Многоквартирный дом № 22 – жилое здание со встроенными административными помещениями на первом этаже, этажность – 16, количество этажей – 17 (в т.ч. надземных - 16, подземных – 1). Общая площадь здания (с учетом подвала) – 8873,18 м2. Первые этажи на отм. 0.000 занимают нежилые (офисные) помещения с отдельными входами, а также общедомовые помещения (вестибюли, колясочные для хранения детских колясок, кресел-колясок для МГН, велосипедов, самокатов), КУИ. Наружные стены на отм. 0,000 - монолитные железобетонные, облицованные кирпичом со слоем утеплителя, стены выше отм. + 3,600 - монолитные железобетонные с устройством навесного вентилируемого фасада со слоем утеплителя. Поэтажное перекрытие - монолитное железобетонное. Класс энергоэффективности многоквартирного дома – класс "А+" (Высочайший). Сейсмостойкость здания - 8 баллов.
3. а) общая площадь квартиры: ____ кв.м;
б) лоджия составляет _____ кв.м..
в) общая приведенная площадь квартиры: ____ кв.м;
г) жилая площадь квартиры: _____ кв.м;
д) площадь кухни: _____ кв. м.
е) общая площадь квартиры согласно проектной документации (с учетом площади лоджии/балкона без применения понижающего коэффициента): _____ кв. м.
4. количество жилых комнат – ____.
5. санузел раздельный. Площадь ванной комнаты - ____ кв.м, площадь туалета - ____ кв.м.;
санузел совмещенный. Площадь санузла - ____ кв.м
6. квартира находится на ____ этаже.
7. квартира предоставляется с «черновой» отделкой – см. приложение №3 к настоящему договору.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

Сумма вноса, руб.	Цена 1 квадратного метра общей приведенной площади квартиры, руб.	Оплачиваемые квадратные метры общей приведенной площади квартиры, кв.м.	Дата оплаты
			ИТОГО

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " ____ " _____ г.

В понятие «отделка» для жилых помещений, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Многоквартирный дом № 22 входит:

1. Общестроительные работы:

1.1. Стены - бетонные, кирпичные. Бетонные стены – без отделки. Кирпичные стены - штукатурка цементно-песчаным раствором.

1.2. Перегородки внутриквартирные – сборные из листовых материалов поэлементной сборки на металлическом каркасе. Заделка стыков между листами - не выполняется. В сан. узлах - штукатурка кирпичных перегородок цементно-песчаным раствором;

1.3. Поэтажное перекрытие – монолитная железобетонная плита;

1.4. Полы: в комнатах и кухне - звукоизоляционный материал, выравнивающая армированная стяжка, в сан. узлах – гидроизоляция, звукоизоляционный материал; выравнивающая стяжка – не выполняется;

1.5. Оконные проемы – выполняются в соответствии с проектной документацией.

1.6. Балкон или лоджия - отделка в соответствии с проектом;

1.7. Двери: входная в квартиру - временная металлическая, заводского изготовления (открывание двери в соответствии с проектной документацией); межкомнатные двери в квартире - не устанавливаются.

Специальные работы:

1.1. Электромонтажные работы:

- групповые осветительные и розеточные сети выполняются кабелем, проложенным скрыто в соответствии с проектной документацией, установка эл. фурнитуры в соответствии с проектной документацией (светильники не устанавливаются), установка электросчетчика в соответствии с проектной документацией, эл. плита – не устанавливается;

1.2. Сантехнические работы:

1) водопровод – стояки трубопроводов холодного, горячего водоснабжения из медных труб с установкой отпаек и вентилей, разводка не выполняется. Установка приборов учета холодной и горячей воды. Сантехническая арматура и санфаянс не устанавливаются.

2) канализация – стояки вертикальные из полипропиленовых канализационных труб с точкой подключения диаметром 110 мм (горизонтальная разводка системы канализации и санфаянс не выполняются).

3) отопление– двухтрубная система отопления с лучевой поквартирной схемой напольной разводки из металлополимерных труб в кожухе из трубы гофрированной. Нагревательные приборы – алюминиевые секционные радиаторы. Поквартирные приборы учета тепловой энергии (теплосчетчики) установлены в распределительных общеквартирных шкафах, расположенных в коридорах МОП.

1.3. Вентиляция:

- приточно-вытяжная с естественным побуждением из кухонь и санузлов, выполняется в соответствии с проектной документацией (вентиляционные решетки – не устанавливаются). Приток воздуха в жилые помещения осуществляется через регулируемые оконные створки и воздушные клапаны (КИВ).

1.4. Пожарная сигнализация:

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

Исполнитель: _____

Ответственный: _____