

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №КС-_/_- (парковка)

г. Иркутск

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Алексеевой Ирины Андреевны, действующей на основании Устава, (ИНН 3849067610, КПП 384901001), с одной стороны, и

Граждан (-ин/-ка) РФ _____, _____.____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, _____.____ года, код подразделения ____-____, зарегистрирован (-а) по адресу: _____, именуем (-ая/-ый) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок осуществить строительство объекта долевого строительства (далее - «Объект»), характеристики которого изложены в приложении №1 («Характеристика объекта») к настоящему договору, входящего в состав объекта капитального строительства «**Многokвартирные дома с нежилыми помещениями, встроенно-пристроенной автопарковкой и инженерными сетями "Квартал Стрижи"**». Блок секции 6,7», расположенного на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, рп Маркова, Квартал Стрижи, кадастровый номер земельного участка **38:06:000000:9486 (Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект: Жилой комплекс Квартал Стрижи)**, площадь земельного участка 7267 (+/-30) кв.м., после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «Объект» Дольщику, а Дольщик в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. договора цену и принять «Объект».

1.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

1.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешение на строительство №38-06-05-2023, выдано «01» ноября 2023 года.

- Договор купли-продажи доли земельного участка, выдан 18.06.2018 года,

- Решение единственного учредителя ООО «Горожане», выдан 14.12.2017 года,

- Соглашение о внесении изменений в Договор купли-продажи доли земельного участка, выдан 18.03.2020 года.

1.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством на сайте www.наш.дом.рф и www.gorozhane.club, а также предоставил в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области и Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющем государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

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

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

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

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

Право собственности на «Объект» возникает в установленном законом порядке после регистрации права в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1.6. На момент подписания настоящего договора земельный участок находится в залоге, ипотека в силу договора в пользу ПАО Сбербанк

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома, в состав которого будет входить «Объект», выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке, согласно срока, указанного в Разрешении на строительство. Допускается раздельный ввод в эксплуатацию жилого комплекса по очередям и этапам.

2.1.1. Застройщик обязуется закончить строительство Многоквартирного дома в объеме, достаточном для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в срок - **не позднее окончания второго квартала 2025 года**.

2.1.2. **Передать Объект Дольщику не позднее 29 сентября 2025 года**. Передача Дольщику Объекта производится по передаточному акту после исполнения Дольщиком обязательств по оплате цены договора полностью и надлежащим образом. Сдача Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Передача Застройщиком Объекта Дольщику оформляется

подписанием передаточного акта либо иного документа о передаче.

2.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 2.1.3. настоящего договора, при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены договора в полном объеме, передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям договора, проектной документации, техническим регламентам.

Обязательство по передаче Дольщику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. В этом случае Дольщик не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта.

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

2.1.6. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи «Объекта» уведомить Дольщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим 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» в натуре.

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

2.1.7. 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 о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и о готовности к передаче «Объекта», Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи «Объекта» Дольщику, а в случае досрочной передачи «Объекта» при направлении Дольщику уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п.2.1.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «объекта».

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

Односторонний Акт приема-передачи «Объекта» составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в разделе 9 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Дольщика от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Дольщику за получением корреспонденции в отделении связи.

Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Дольщику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

2.1.8. 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 в части увеличения установленного договором срока.

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

2.2. Застройщик имеет право:

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

2.2.2. Досрочно завершить строительство Многоквартирного дома, получить разрешение на ввод в эксплуатацию. Досрочно передать Объект Дольщику в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Дополнительное согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется. Дольщик не вправе отказаться от досрочной приемки Объекта.

2.2.3. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и /или кадастрового учета. Подписывая настоящий договор, Дольщик выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта).

2.2.4. Безвозмездно использовать в течение десяти лет фасады и кровлю Многоквартирного дома для размещения рекламы.

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

2.3. Дольщик обязуется:

2.3.1. Оплатить сумму договора, согласно пункта 3.1. настоящего договора и приложения № 2 к настоящему договору.

2.3.2. Приступить к принятию «Объекта» в натуре в течение семи рабочих дней со дня, указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома для необходимости принятия готового «Объекта», направленного в порядке, предусмотренном п. 2.1.6. настоящего договора.

2.3.3. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка/переустройство, как-то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, замена окон витражей, разводку инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Застройщик не несет ответственности за проведение Дольщиком работ, перечисленных в настоящем пункте и/или каких-либо иных работ до или после государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект, в том числе за последствия указанных действий. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта.

Дольщик обязуется не производить на Объекте демонтаж ограждений балконов и террас.

2.3.4. Не производить на Объекте работы (перепланировка, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы вентиляции. Обеспечить надлежащее функционирование системы вентиляции. Не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом.

2.3.5. Не производить на Объекте работы (перенос, добавление или изменение секций, иные работы), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления.

2.3.6. Не производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих и ненесущих стен и внутренних перегородок.

2.3.7. При проведении отделочных работ в Объекте, проведении устройства межкомнатных и иных перегородок Дольщик обязуется соблюдать следующие требования: не допускается устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла; не допускается расположение кухни, ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами нижележащих этажей; размещение кухни, ванных комнат, санузлов разрешено в пределах зон, обозначенных в плане квартиры; при выполнении отделочных работ необходимо обязательно предусмотреть звукоизоляцию и гидроизоляцию полов помещений кухни, ванных комнат и санузлов.

2.3.8. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замены оконных рам, ограждений балконов и террас, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Дольщик имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией и в соответствии с утвержденным Паспортом фасада Многоквартирного дома.

2.3.9 Не проводить в Многоквартирном доме и в Объекте любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика, Управляющей компании и без получения согласования органов местного самоуправления.

2.3.10. Не осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Многоквартирного дома и/или Объекта (установка/замена/демонтаж ограждения на лоджиях/балконах/террасах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов на фасаде здания, монтаж кондиционеров, антенн, «тарелок» на фасаде здания).

Дольщик обязуется эксплуатировать Объект в соответствии с правилами, прописанными в Инструкции по эксплуатации (или ином соответствующем документе).

2.3.11. Не использовать кладовые 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 п. 5.2.8 СП4.13130.2013 и п. 23 (а) Правил противопожарного режима в РФ, утв. Постановлением Правительства РФ № 1479 от 16 сентября 2020 года).

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

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

2.3.14. Нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества Многоквартирного дома, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией, либо непосредственно с лицами/организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче, в том числе одностороннего Акта о передаче Объекта, составленного в соответствии с п. 2.1.7. настоящего договора, в том числе расходы по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта в Многоквартирном доме, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации права по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в Многоквартирном доме.

2.3.15. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, настоящий договор в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания его сторонами.

2.3.16. В срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Объект и, в случае необходимости, ипотеки в силу закона.

2.3.17. Самостоятельно отслеживать информацию о вносимых изменениях в проектную декларацию на сайте: www.наш.дом.рф.

2.4. Дольщик вправе:

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

2.4.2. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после подписания акта приема-передачи.

3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. **Общая площадь Объекта (проектная)**, согласно п.4 Приложения 1 настоящего Договора, состоит из суммы площадей всех частей помещения и составляет __, __ кв.м.

Цена договора определяется как произведение общей площади Объекта и договорной стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта. **Общая площадь Объекта** составляет __, __ кв.м. **Цена 1 кв.м. площади Объекта** на момент заключения настоящего договора составляет __ __, __ (_____) рублей __ копеек.

Цена настоящего договора на момент заключения составляет _____, __ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

Цена Объекта определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства, уплаченные Дольщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (включая долю в общем имуществе Многоквартирного дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Дольщику не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта составят сумму больше запланированной,

образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство объекта долевого строительства. Денежные средства, полученные в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению

3.2. Оплата цены настоящего договора производится после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Срок уплаты суммы договора или ее части определяется в соответствии с Приложением №2 (График платежей) к настоящему договору.

Срок платежа по настоящему договору может быть изменен по согласованию сторон. Дальнейшее изменение графика платежей согласовывается сторонами настоящего договора в отдельном протоколе, при этом предыдущий график платежей утрачивает силу.

3.3. Застройщик предоставляет в Банк на адрес escrow_sberbank@sberbank.ru скан-копию оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и Байкальским Банком ПАО Сбербанк.

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 декабря 2004 года № 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:

3.4. **Эскроу агент – ПАО Сбербанк (Публичное акционерное общество «Сбербанк России**), Место нахождения и адрес: 117997, г. Москва ул. Вавилова д. 19, в лице Иркутского отделения адрес: 664011, Иркутская область, г. Иркутск, улица Нижняя Набережная, 10, Адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru. Номер телефона: 900-для мобильных, 8-800-555-55-50, согласно **Соглашению № _____ от _____ 2 _____ года**, заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк

Депонент – _____

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане»

Депонируемая сумма - цена договора, указанная в п.3.1. настоящего договора.

Срок внесения денежных средств – согласно Приложению №2 (График платежей)

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств – «___» _____ 20___ года.

3.4. Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении этой информации в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» указанной информации.

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 площадь «Объекта» может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается отклонение площади объекта от проектной площади «Объекта» не более чем на 1 кв.м., как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения

В случае если отклонение площади «Объекта» от проектной площади «Объекта» составит более 1 кв.м в сторону увеличения – Дольщик обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь в порядке, предусмотренном п.7.2 настоящего Договора.

В случае если отклонение площади «объекта» от проектной площади «Объекта» составит более 1 кв.м. в сторону уменьшения - Застройщик обязуется вернуть Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, в порядке, предусмотренном п.7.2. настоящего Договора.

4.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта) при условии, что площадь отдельных комнат, кухни, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта (при их наличии) меняется в пределах 1 (одного) кв.м.

4.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта по настоящему договору.

4.5. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после письменного согласия Застройщика и уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта».

Дольщик обязан совместно с Новым Дольщиком обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки, паспортные данные Нового Дольщика, сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет.

4.6. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.5 настоящего Договора Дольщик и лицо, являющееся цессионарием по заключенному Договору уступки (новый Дольщик), солидарно уплачивают Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

4.7. Расходы по перечислению денежных средств на счет Застройщика, регистрации настоящего Договора, изменений и

дополнений к нему, технической инвентаризации, кадастрового учета и регистрации права собственности на Объект, осуществляются за счет собственных средств Дольщика и не входят в цену настоящего Договора.

4.8. Права требования Дольщика, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, находятся в залоге у лица, предоставившего кредит или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования Дольщика в Едином государственном реестре недвижимости, в соответствии с пунктом 5 статьи 5, статей 11, 77, 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Государственная регистрация залога прав требования Дольщика осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

До момента прекращения обязательств исполнением по кредитному договору (договору займа) 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 залогодержателя, предоставившего кредитные (заемные) средства на оплату цены договора.

В случае уступки прав по кредиту (займу), права по которому обеспечены залогом прав требования Дольщика, в том числе удостоверенных закладной, или перехода таких прав по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства, к новому кредитору (заимодавцу) также переходят все права и обязанности залогодержателя по договору залога прав по договору банковского счета.

При расторжении Договора участия в долевом строительстве, права требования Дольщика по которому находятся в залоге в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе Застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях возникновения обязанности Застройщика возратить Дольщику денежные средства, обязанности третьего лица, в том числе эскроу-агента выплатить Дольщику обеспечение, возмещение или возратить Дольщику денежные средства соответствующие денежные средства перечисляются Застройщиком или указанным третьим лицом на залоговый счет Дольщика, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по Договору.

Дольщик представляет Застройщику информацию о реквизитах залогового счета. При отсутствии у Застройщика информации о реквизитах такого залогового счета начисление процентов, предусмотренных частью 2 статьи 9 Федерального закона 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», не осуществляется за период с даты расторжения Договора до даты предоставления Застройщику Дольщиком либо залогодержателем информации о реквизитах такого залогового счета.

4.9. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своих требований за счет денежных средств, причитающихся Дольщику в случае расторжения Договора, права требования Дольщика по которому находятся в залоге, в том числе в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе Застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях возникновения у Застройщика или третьего лица обязанности по выплате обеспечения или возмещения Дольщику.

При государственной регистрации права собственности Дольщика на объект долевого строительства происходит замена залога прав требования Дольщика на залог объекта долевого строительства и такой объект поступает в залог залогодержателю прав требования Дольщика по договору участия в долевом строительстве. Государственная регистрация ипотеки в указанном случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика.

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

4.10. Дольщик дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком, указанным в п. 1.1. настоящего договора (далее по тексту «земельный участок»):

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщика при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома;

- на последующее (до и/или после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным домом, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Дольщик дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, 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, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Многоквартирный дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

Дольщик одобряет имеющиеся на день подписания настоящего договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, его частей, а также на сделки по распоряжению данным земельным участком, предоставленным для строительства Многоквартирного дома, его частями, по разделу земельного участка, установлению его границ и размеров, а также дает согласие на изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества Многоквартирного дома всем

участникам долевого строительства Многоквартирного дома.

4.11. Дольщик дает свое согласие на залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в том числе при использовании целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4.12. Изменение земельного участка:

4.12.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. настоящего договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщика при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

4.12.2. Настоящим Дольщик дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Дольщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

4.12.3. Дольщик настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, 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 и/или иного лица на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему договору иному лицу согласие Дольщика сохраняет силу, получение нового согласия Дольщика не требуется.

4.12.4. Дольщик дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1. настоящего договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему договору о замене предмета залога не требуется.

4.12.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора.

4.12.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика (или иного лица – владельца земельного участка) на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, о чем Застройщик (или иное лицо – владелец земельного участка) при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Дольщик дает свое согласие Застройщику (или иному лицу – владельцу земельного участка), что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Дольщик дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект.

Дольщик дает свое согласие Застройщику (или иному лицу – владельцу земельного участка) на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект.

Дольщик дает свое согласие Застройщику (или иному лицу – владельцу земельного участка) на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком и/или собственником такого земельного участка иным образом.

4.12.7. Уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Дольщика на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Дольщика, указанных в п. 4.10 - 4.12. настоящего договора. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему договору иному лицу положения п. 4.10. - 4.12. настоящего договора распространяются на Нового Дольщика.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения Дольщиком срока оплаты суммы договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей (просрочка внесения платежа более чем в течение двух месяцев, либо систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев. Застройщик вправе, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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

5.4. В случае смерти (или реорганизации) Дольщика его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству. 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.

Правопреемник возмещает Застройщику дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

5.5. 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 и/или введение и вводимые в последующем, органами государственной власти (органами местного самоуправления) запретов и ограничений, к которым стороны относят, в том числе, но не ограничиваясь запреты и/или ограничения и/или новые условия оформления документов, связанных с предотвращением распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19 или иных пандемий и регулирующие или затрагивающие:

- порядок привлечения иностранной рабочей силы, российской рабочей силы для выполнения работ, связанных со строительством многоквартирного дома и/или влияющие на режим их работы.
- порядок и режимом работы административно-управленческого персонала;
- поставки товаров, материалов, оказания услуг, выполнения работ третьими лицами.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличиваются 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.

5.6. Размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщиком Застройщику, определенный в Приложении №2, как и стоимость одного квадратного метра общей площади объекта являются фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, если иное не предусмотрено договором, за исключением случаев, указанных в п.4.2. настоящего Договора.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Доли объекта, могут быть изменены в случае нарушения графика оплаты (Приложение №2) более чем на 3 рабочих дня. В этом случае стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит увеличению в соответствии со стоимостью квадратного метра, действующей на момент образования просрочки.

5.7. В случае если Дольщик не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке и возратить Дольщику денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

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

5.9. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Дольщиком цены договора на расчетный счет Застройщика до и после государственной регистрации настоящего договора или на счет эскроу до государственной регистрации настоящего договора, Дольщик обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате цены договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственных органами, а также убытки, возникшие в связи необходимостью оплаты комиссии банку за перечисление ошибочно зачисленных денежных средств с расчетного счета Застройщика), в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае перечисления/внесения Дольщиком денежных средств, предусмотренных разделом 3 Настоящего договора, в нарушении раздела 3 настоящего договора, а именно, перечисление/внесение денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, Дольщик уплачивает штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (десяти) календарных дней с момента сообщения Застройщиком о выявлении факта перечисления/внесения денежных средств Дольщиком по незарегистрированному договору. Сообщение может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Дольщика от добровольной уплаты штрафа, Застройщик взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Дольщика.

5.10. В случае немотивированного уклонения Дольщика от принятия Объекта, Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплату неустойки (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены настоящего Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта, а также вправе потребовать возмещения Дольщиком затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта и общего имущества Многоквартирного дома пропорционально доле Дольщика, за период с момента уклонения Дольщика от приема Объекта до момента подписания акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одно-стороннего акта приема-передачи Объекта, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект. В целях настоящего пункта Дольщик считается уклонившимся от принятия Объекта по истечению срока, установленного п. 2.3.2. настоящего Договора.

5.11. Уклонение Дольщика от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного дома соразмерно площади Объекта и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме.

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 № 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 Российской Федерации.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, 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, при отказе от Договора 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, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта.

6.5. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта.

6.6. 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.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Основные характеристики Объекта и Многоквартирного дома, содержащиеся в Приложении № 1 к настоящему Договору, являются проектными. Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактическая площадь, будут определены после завершения строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта.

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

Проектная общая приведенная площадь Объекта и фактическая общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Дольщику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более, чем на 1 кв.м.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что цена договора изменяется в случае, если Общая приведенная площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Многоквартирного здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более, чем на 1 кв.м. С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о цене договора, рассчитанной на основании настоящего пункта договора.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади проекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более, чем на 1 кв.м., цена договора изменению не подлежит, и Стороны доплат и возврата части цены договора не производят.

При изменении цены договора по основанию, предусмотренному в настоящем пункте, стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

7.2.1. В случае если фактическая общая приведенная площадь Объекта превышает проектную общую приведенную площадь, а само превышение площади вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Дольщик в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на площадь, составляющую допустимую погрешность. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, исчисленная исходя из стоимости объекта на момент заключения настоящего договора. В случае предоставления Застройщиком Дольщику скидки на приобретаемый по настоящему договору Объект при расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, исчисленная исходя из стоимости Объекта на момент заключения настоящего договора с учетом предоставленной скидки.

7.2.2. В случае если фактическая общая приведенная площадь Объекта меньше проектной общей приведенной площади, а само уменьшение площади Объекта вышло за рамки установленной допустимой погрешности (п. 4.2. Договора), Застройщик в течение 30 календарных дней с момента получения заявления Дольщика обязан возратить Дольщику сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на площадь, составляющую допустимую погрешность. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, исчисленная исходя из стоимости объекта на

момент заключения настоящего договора. В случае предоставления Застройщиком Дольщику скидки на приобретаемый по настоящему договору Объект при расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, исчисленная исходя из стоимости Объекта на момент заключения настоящего договора с учетом предоставленной скидки.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Дольщику средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Дольщик получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

7.2.3. При передаче Объекта Дольщику и подписании передаточного акта в соответствии с условиями договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п 7.2. настоящего договора цена договора. Акт об окончательных взаиморасчетах подписывается Сторонами только в случае изменения цены Объекта в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора.

7.3. Объект предоставляется в состоянии, предусмотренном в «Паспорте отделки» (приложение № 3 к настоящему договору), для последующей отделки Объекта Дольщиком.

7.4. Гарантийный срок для Объекта, указанного в приложении № 1 к настоящему договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Дольщику Объекта по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год и начинается исчисляется с момента подписания акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места нахождения стояков водоснабжения (при их наличии), канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства, производил изменения в системе электроснабжения Объекта, в том числе менял место расположение электрощита и др.

7.6. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков:

- подписывается Дольщиком лично либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде и направляется Застройщику в порядке, предусмотренных пунктом 7.5 настоящего договора;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, действующих на момент получения Положительного заключения экспертизы проектной документации, а также иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Дольщиком разумный срок устранения недостатков, который не может составлять менее чем 20 (двадцать) рабочих дней с даты фактического получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Дольщиком.

7.7. Стороны определили, что свидетельством соответствия объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством, по настоящему договору является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в который входит Объект.

7.8. Дольщик подтверждает, что:

7.8.1. До подписания настоящего договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Дольщика информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

7.8.2. Все положения договора Дольщику разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

7.9. Сроки завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке по обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в договоре. 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.

В случае ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

7.10. Дольщик ознакомлен с тем, что Многоквартирный дом (Группа многоквартирных домов) строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, замена/демонтаж/добавление элементов фасада, вида, цвета и типа остекления, а также иные действия по изменению внешнего облика Многоквартирного дома являются нарушением архитектурного облика Многоквартирного дома, а также авторских прав собственника проекта, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

7.11 С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Дольщик согласен, что в случае, если Объект будет передан Дольщику по Передаточному акту до оплаты Дольщиком Цены Договора в полном объеме согласно статье 2 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании ст.77. Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Дольщику Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора, Дольщик обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Объект зарегистрировать залог Объекта в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Дольщик, а залогодержателем – Застройщик.

7.11.1. Указанный в п. 7.11. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Дольщика по:

1) оплате Цены Договора в полном объеме;
2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Дольщика по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям статьи 2 Договора.

7.11.2 Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

7.11.3. Обращение с иском о взыскании на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные Договором.

7.11.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Дольщик (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

7.11.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.7.11 Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - произведении Дольщиком оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган регистрации прав производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган регистрации прав заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Объекта в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Дольщиком Цены Договора и получения соответствующего заявления от Дольщика.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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.

8.2. Приложениями к настоящему договору являются: Приложение № 1 (Характеристика объекта), Приложение 2 (График платежей), Приложение № 3 (Паспорт отделки), Приложение №4 (Поэтажный план), Приложение №5 (Согласие на обработку персональных данных и получение рекламы).

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

8.4. В случае изменения адреса или других реквизитов Дольщик обязан в десятидневный срок письменно уведомить Застройщика. В случае не уведомления Застройщика о новых реквизитах Дольщика в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению Дольщика в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 9 настоящего договора.

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или договором, уведомления Застройщиком Дольщика осуществляются через опубликование сообщений на сайте: www.strizhy.city без направления Дольщику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

8.6. Закрывая договор, стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Дольщик не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий

или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Дольщика заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Дольщику разъяснены и поняты им полностью, и возражений у Дольщика не имеется.

8.7. Настоящим Стороны договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

8.9. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Дольщиком любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора

8.10. Споры между сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ в суде соответствующей юрисдикции.

8.11. 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» строительным и санитарным нормам, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.12. Уведомления по настоящему Договору передаются Сторонами в письменном виде лично или заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, а также могут быть направлены в виде сообщения или электронного образа документа по электронной почте по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора.

8.13. Возврат по любому основанию Застройщиком Дольщику денежных средств осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Дольщика, открытый в _____.

Данное правило действует до передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу в порядке, предусмотренном пунктом 3.4 настоящего Договора.

8.14. В случае представления договора в орган регистрации прав в форме электронного документа, договор подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных сторон договора в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Российской Федерации

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане», Адрес: г. Иркутск, проезд Космический, 1/1, офис 1, ОГРН 1173850046402, ИНН 3849067610, КПП 384901001, р/с 40702810718350041585, Байкальский Банк ПАО Сбербанка России г. Иркутск, БИК 042520607

Директор

Алексеева Ирина Андреевна

«Дольщик»

(Подпись)

(фамилия, имя, отчество)

10. РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ НА СЧЕТ ЭСКРОУ.

Смотреть индивидуальные условия договора счета эскроу!

К договору участия в долевом строительстве №КС- / - от _____ 202_ года
(Характеристика объекта)

По вышеуказанному договору предоставляется «Объект» со следующими характеристиками:

- 1. Месторасположение объекта капитального строительства**, в состав которого входит Объект: Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, рп Маркова, Квартал Стрижи, кадастровый номер земельного участка **38:06:000000:9486**.
- 2. Присвоенный условный номер объекта – № ____.**
- 3. Описание объекта капитального строительства:**
 - 3.1. вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный дом
 - 3.2. назначение объекта – жилое
 - 3.3. общее количество этажей – блок-секция 6 - 16 (в том числе подвальный этаж), блок-секция 7 - 10 (в том числе подвальный этаж), встроенно-пристроенная парковка – 2 этажа.
 - 3.4. общая площадь здания - блок-секция 3 – 9 748,40 кв.м, блок-секция 4 - 5 484,80 кв.м., встроенно-пристроенная парковка – 5 044,30 кв.м
 - 3.5. материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
 - 3.6. материал перекрытий – монолитные железобетонные
 - 3.7. класс энергоэффективности - В (Высокий)
 - 3.8. сейсмостойкость - 8 (Восемь) баллов
- 4. Описание Объекта:**
 - 4.1. назначение – нежилое (машино-место/мото-место/вело-место),
 - 4.2. объект находится на ____ этаже,
 - 4.3. общая площадь помещения – _____ кв.м,
- 5. Описание отделки Объекта** – см. приложение №3 к настоящему договору.

«Застройщик»

«Дольщик»

_____ / Алексеева И.А./

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
К договору участия в долевом строительстве №КС- / - / от ____ 202_ года
(График платежей)

| № | Сумма вноса (рубли) | Дата оплаты |
|----|---|---------------------------|
| 1. | _____, ____ (_____) рублей ____ копеек | В срок до __. __. 20__ г. |

«Застройщик»

«Дольщик»

_____/ Алексеева И.А./

_____/ _____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**К договору участия в долевом строительстве №КС- / - от ____ 202_ года
(Описание и состав отделки объекта)**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры, входные группы, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, вентиляционная система, сети связи, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

В «Объекте» выполняется следующая отделка по помещениям:

1. Общестроительные работы:

Встроенно-пристроенная парковка:

- стены несущие - монолитные железобетонные, не штукатурятся, кирпичные, усиленные арматурной сеткой в слое цементно-песчаного раствора – не штукатурятся
- полы – монолитная ж/б плита;
- потолок – монолитная ж/б плита;

2. Специальные работы:

Встроенно-пристроенная парковка:

А) электромонтажные работы:

- предусмотрено освещение мест общего пользования

Б) сантехнические работы:

- предусмотрена система спринклерного пожаротушения

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные аналогичные материалы. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

«Застройщик»

«Дольщик»

_____ / Алексеева И.А./

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
К договору участия в долевом строительстве №КС- / - - от _____ 202_ года
(Позтажный план)

«Застройщик»

_____ / Алексеева И.А./

«Дольщик»

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №5

**К договору участия в долевом строительстве №КС- / / - от ____ 202_ года
(Согласие на обработку персональных данных и получение рекламы)**

Я, Гражданин (-ин/-ка) РФ _____, ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, ____ года, код подразделения ____ - ____, зарегистрирован (-а) по адресу: _____,

настоящим подтверждаю достоверность поименованных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Горожане», (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 (три) месяца до момента отзыва согласия.

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

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

Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае возникновения в соответствии с действующим законодательством 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.

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)