

**ДОГОВОР № ___/20__-БК-Б1
О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Иркутск

«__» __ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройград» (ООО СЗ «Стройград»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Степанова Леонида Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, дата рождения г.р. (паспорт: серия ___ № ___ выдан _____ кем _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____), именуемый в дальнейшем «Дольщик» «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие в строительстве объекта долевого строительства (далее «Объект»), входящего в состав объекта строительства **«Группа многоэтажных жилых домов с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по ул. Байкальская в г. Иркутске»**, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000021:35499 площадью 9597 кв.м.

1.2. Характеристики дома: жилой, четырнадцатизэтажный (включая подземный этаж), общей площадью 7 843,4 кв.м, класс энергоэффективности – «В», сейсмостойкость дома определена, исходя из сейсмической опасности площадки 8 баллов, согласно СП 14.13330.2014 (в соответствии с картами ОСР-97, А), наружные стены – монолитная железобетонная плита, облицованная мелкоштучными каменными материалами; поэтажные перекрытия – монолитная железобетонная плита.

1.3. «Застройщик» располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для осуществления строительства жилого дома, а именно:

- Разрешением на строительство № 38-гу38303000-7-2021 от 26 февраля 2021 г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска (далее по тексту Разрешение на строительство);

- Договором аренды земельного участка № 1-2021/а от 01 марта 2021 г. **Земельный участок расположен:**

- в зоне с особыми условиями использования территорий -На приаэродромной территории в соответствии с Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска» № 421-П от 29.05.2019;

- в границах зоны с ограничением использования земельного участка в пределах зоны: п. 6 Постановления Правительства РФ от 27 августа 1999 г. N 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением».

Использование Участка осуществляется в соответствии с ограничениями прав на земельный участок, предусмотренными статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», Приказами ОАО «ИЭСК» «Об определении границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства» № 238 от 08.07.0214 г., № 321 от 28.08.2015 г., № 244 от 15.07.2014 г.

1.3.1. «Застройщик» гарантирует, что опубликовал проектную декларацию (далее по тексту ПД) в соответствии с законодательством Российской Федерации на официальном сайте компании <https://sg-irk.ru>, а также на портале ЕИЖС <https://наш.дом.рф>. Оригинал ПД с изменениями и дополнениями хранится у «Застройщика». «Дольщик» самостоятельно отслеживает информацию о внесенных изменениях в Проектную документацию и проектную декларацию на портале <https://наш.дом.рф> и на сайте «Застройщика».

1.3.2. «Дольщик» ознакомлен с ПД и Разрешением на строительство объекта.

1.4. По настоящему договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект «Дольщику», а «Дольщик» обязуется уплатить указанную в п.3.1. и Приложении № 1 цену договора и принять объект.

5. Характеристики объекта изложены в п.2.1.2 и Приложении № 2 Договора.

6. «Застройщик» уведомляет «Дольщика», что на момент подписания настоящего Договора права требования на «Объект» переданы в залог **ПАО Банк «ФК Открытие»**. С момента передачи «Объекта» Дольщику по передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим договором, право залога, возникшее на основании договора с **ПАО Банк «ФК Открытие»**, на «Объект», являющийся предметом настоящего договора, прекращается.

Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на «Объект» иными правами третьих лиц не обременены, не проданы, в споре или под арестом не состоят.

2. Формы участия сторон

2.1. Формы участия «Застройщика»:

2.1.1. «Застройщик» обязуется обеспечить строительство жилого дома, готового для эксплуатации, в том числе: оформляет документы на землю для строительства; разрабатывает, согласовывает и утверждает проектно-сметную и исполнительную документацию; обеспечивает получение разрешения на строительство жилого дома и ведение отдельных видов работ; выполняет самостоятельно или обеспечивает выполнение строительных, монтажных и специальных строительных работ; получает согласие на подключение жилого дома к коммуникациям, совершает иные действия, необходимые для сдачи в эксплуатацию построенного жилого дома.

2.1.2. «Застройщик» по окончании строительства жилого дома в счет доли участия по договору передает «Дольщику» объект со следующими характеристиками: _____ комнатная квартира со строительным номером № _____, расположенная на отгм. + _____ в осях _____, _____ в жилом доме по предварительному адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, блок-секция № 1

Назначение	<i>Жилое</i>
Этаж расположения	
Общая проектная площадь	
Общая приведенная площадь (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5 / балкона 0,3)	
Количество жилых комнат	
Высота потолка	

Планировка объекта и проектные площади жилых комнат и помещений вспомогательного использования в составе объекта приведены в таблице в Приложении № 2.

Объект передается с черновой отделкой согласно карте отделочных работ (Приложение № 3).

2.1.3. Площадь объекта будет уточняться по паспорту БТИ.

2.1.4. «Застройщик» гарантирует соответствие качества применяемых материалов требованиям стандартов и других нормативных документов и производство строительных работ согласно строительным нормам и правилам (СНиП).

2.1.5. «Застройщик» обязуется 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 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.

2.1.6. При отказе «Дольщика» (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 начала принятия «Объекта», Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления «Дольщику» уведомления, указанного в п. 2.1.5, 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.

2.1.7. Односторонний акт приема-передачи «Объекта» может быть составлен в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Дольщиком» сообщения, указанного в п. 2.1.5 договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или, как не востребованное, либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им адресу. При этом под отказом «Дольщика» от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку «Дольщика» за получением корреспонденции в отделении связи.

2.1.8. «Застройщик» вправе не передавать Объект «Дольщику» в случае неоплаты/недоплаты стоимости Объекта, указанной в разделе 3 настоящего договора. При этом срок передачи объекта по акту приема-передачи увеличивается соразмерно сроку выплаты долга.

2.1.9. **Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – IV квартал 2023 г.** Срок передачи объекта «Дольщику» по Акту приема-передачи, либо иному передаточному документу - в течение 90 (девяносто) календарных дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и постановки его на кадастровый учет.

2.1.10. Обязательство по передаче объекта «Застройщик» имеет право исполнить досрочно.

2.1.11. 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 изменить условия настоящего договора в части исполнения обязательства «Застройщика».

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

2.1.13. «Застройщик» обязуется передать «Дольщику» Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора.

2.1.14. «Застройщик» может безвозмездно использовать в течение десяти лет фасады многоквартирного дома для размещения рекламы.

2.2. **Формы участия «Дольщика»:**

2.2.1. «Дольщик» обязуется на условиях настоящего договора внести в качестве вклада в долевое участие денежные средства в сумме, согласно раздела 3.

2.2.2. «Дольщик» обязуется принять «Объект» в установленные договором сроки.

2.2.3. «Дольщик» дает свое согласие на размещение вывесок и рекламных конструкций «Застройщика», которые будут располагаться на фасадах многоквартирного дома.

3. Стоимость и порядок расчетов по договору:

3.1. Стоимость Объекта составляет **000,00 (_____)** рублей **00** копеек.

Оплату по договору «Дольщик» производит путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый «Застройщиком» в **ПАО Банк «ФК Открытие»** («Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от «Дольщика» («Депонент» - владельца счета) 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» с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие») Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, К/с № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО Телефон: 8 (800) 700 78 77, 8 (495) 737 73 55, **Операционный офис «Иркутский» Филиала Сибирский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие».** Местонахождение: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 100А. Почтовый адрес: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 100А, КПП 540643001, БИК 045004867, К/с № 30101810250040000867 в Сибирском ГУ Банка России, Тел.: (395) 228-35-38. Электронный адрес: info@open.ru (далее по тексту – «Банк» или «Эскроу-агент»).

Депонент: _____ («Дольщик»)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройград» (ООО СЗ «Стройград»).

Депонируемая сумма: 000,00 (_____) рублей **00** копеек.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: по «31» декабря 2023 г. + 6 месяцев.

«Дольщик» обязуется подписать Индивидуальные условия договора счета эскроу в **Операционном офисе «Иркутский» Филиала Сибирский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

3.2. Срок внесения денежных средств – согласно Приложения № 1 (График платежей).

3.2.1. Дата последнего платежа по настоящему договору должна быть произведена согласно графика платежей, при этом не должна быть позднее планируемой даты ввода объекта строительства в эксплуатацию в соответствии с п. 2.1.9 настоящего Договора.

3.3. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате «Дольщиком» для строительства Объекта, включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта и оплату услуг «Застройщика».

3.4. «Дольщик» 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.

3.4.1. В случае оплаты «Дольщиком» цены договора до его государственной регистрации, «Дольщик» обязан компенсировать «Застройщику» сумму наложенного на него штрафа в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения обращения «Застройщика» о наложении штрафа с приложением копии подтверждающих документов. Указанное обращение может быть направлено «Дольщику» почтовым отправлением, по средствам электронной связи, позволяющей достоверно установить, что обращение исходит от «Застройщика». В случае отказа «Дольщика» от добровольной компенсации расходов по уплате штрафа, «Застройщик» взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением судебных расходов на «Дольщика».

5. Расходы по перечислению денежных средств на счет «Застройщика», регистрации права собственности, изготовлению тех.документов на объект, согласия супругов на совершение сделки, расходы по ипотечному кредитованию, получению доверенности и иных документов, требуемых для подписания и регистрации настоящего договора, а также проведение электронной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области осуществляются за счет средств «Дольщика» и не входят в цену настоящего договора.

3.6. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

3.7. Застройщик предоставляет в Банк на адрес: info@open.ru - скан-копию оригинала настоящего договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение договора счета эскроу с Участником и ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие».

3.8. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

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 одного 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.

3.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003г. № 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 Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2. Прочие условия

4.1. Стороны допускают, что в результате проведения строительных-монтажных работ площадь объекта может измениться в сторону увеличения или уменьшения. Допустимым считается отклонение фактической площади объекта от проектной не более, чем на 5 (пять) %, что не влечет изменения цены договора. В случае отклонения фактической общей площади объекта от проектной более чем на 5 (пять) %, величина вклада по настоящему договору подлежит соразмерному изменению. При перерасчете используется стоимость квадратного метра, действующая на момент заключения договора. В случае фактического превышения общей площади квартиры относительно указанной в пункте 2.1.2 настоящего договора, «Дольщик» делает дополнительный взнос за разницу квадратных метров. В случае фактического уменьшения указанной в пункте 2.1.2 общей площади квартиры, «Застройщик» выплачивает «Дольщику»

сумму равную стоимости соответствующих квадратных метров по письменному заявлению «Дольщика» в адрес «Застройщика».

4.2. «Застройщик» вправе передать «Дольщику» объект для производства отделки до момента ввода жилого дома в эксплуатацию. Передача объекта производится по акту приема-передачи под отделку. При этом «Дольщик» обязуется компенсировать затраты «Застройщика» по тепло- и электроэнергии, водоснабжению, канализации, содержанию общего имущества, в том числе по охране и управлению после получения итогового Акта приема-передачи объекта в его день подписания.

3. Перечень вышеперечисленных прав и обязанностей не является исчерпывающим и участники строительства – «Застройщик» и «Дольщик» - оставляют за собой право при обоюдном согласии принять дополнительные условия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, и изменения к настоящему договору, что оформляется дополнительным соглашением.

4. Каждая из сторон вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору.

5. «Дольщик» не вправе отказаться от подписания акта приема-передачи объекта, по настоящему договору, если «Застройщик» выполнил свои обязательства в полном объеме.

6. Дольщик вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему договору только с письменного согласия Застройщика. Договор уступки прав требования (цессия) подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, и один экземпляр передан Застройщику стороной, получившей такое право в срок 5 (пять) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода прав.

7. Право собственности на квартиру возникает у «Дольщика» с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. 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.

8. «Дольщик» обязуется самостоятельно и за счет собственных средств до начала пользования системой водоснабжения произвести опломбировку счетчиков горячей и холодной воды и сдать их эксплуатирующей организации.

9. «Дольщик» дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора (требования Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»).

10. Все сообщения направляются «Дольщику» по указанному им адресу. В случае изменения указанного адреса «Дольщик» обязан письменно уведомить Застройщика о таком изменении. Уведомление должно быть направлено Застройщику в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредставления Застройщику уведомления в указанный срок, все письма, направленные в адрес «Дольщика», будут считаться направленными надлежащим образом и полученными «Дольщиком».

11. Передача «Дольщику» объекта по настоящему договору производится в пределах срока, установленного договором, при выполнении «Дольщиком» всех условий по оплате настоящего договора.

12. «Дольщик» не вправе производить перепланировку или переоборудование объекта до момента регистрации права собственности. При производстве строительных работ на объекте (перепланировка, отделка) «Дольщик» после подписания основного Акта приема-передачи квартиры или Акта приема-передачи под отделку, в случае причинения ущерба третьим лицам, возмещает его за свой счет в полном объеме.

13. Все расходы, связанные с ремонтом и содержанием квартиры после подписания Акта приема-передачи или иного передаточного документа, несет «Дольщик» вне зависимости от регистрации права собственности на квартиру.

14. «Дольщик» обязуется:

- не производить работы, влекущие изменение предусмотренной проектом системы вентиляции;
- не производить работы (перенос, добавление или изменение секций), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления;
- не проводить любые работы, затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи любых устройств, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада здания) без письменного согласия «Застройщика», управляющей компании, и без получения согласования таких изменений от органов местного самоуправления;
- не осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома (установка систем кондиционирования, защитных решеток и жалюзи, изменение вида и цвета внешнего остекления, установление антенн и спутниковых тарелок на фасаде здания).

4.15. «Дольщик» соглашается на будущие сделки по обременению земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, его частей, а также на сделки по распоряжению данным земельным участком, по его разделу, по установлению границ и размеров, а также дает согласие на изменение

проектной документации, которое может повлечь в том числе уменьшение земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества жилого дома будущим собственникам («Дольщикам»).

4.16. «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.

4.17. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. настоящего договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки путем проведения межевания или иных действий) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия «Дольщика» при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта относительно земельного участка. «Дольщик» выражает свое согласие на проведение всех необходимых регистрационных действий с земельным участком, его частями. 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.

4.18. 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.

5. Основания и порядок расторжения договора. Ответственность Сторон

5.1. При нарушении сроков передачи объекта, установленных настоящим договором более чем на 3 месяца, «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки.

5.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 2.1.9 Договора срок передачи объекта долевого строительства на два месяца;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Дольщиком» и соответствует предусмотренным законодательством требованиям к «Застройщику», «Дольщик» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.4. По требованию «Дольщика» Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размера квартиры;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

5.5. В случае просрочки исполнения «Дольщиком» обязательств по внесению денежных сумм согласно разделу 3 настоящего договора «Застройщик» вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, либо увеличить стоимость квадратных метров общей площади квартиры, либо потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент исполнения обязательства, за каждый день просрочки и возмещения убытков, причиненных таким неисполнением в полном объеме, сверх неустойки. Застройщик вправе расторгнуть Договор через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием «Дольщика» по указанному им почтовому адресу либо по истечении срока хранения, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства указанного предупреждения.

5.6. Застройщик», при расторжении договора по своей инициативе, возвращает уплаченные «Дольщиком» на момент расторжения денежные средства на счет «Дольщика». При отсутствии таких сведений, «Застройщик» вправе перечислить денежные средства на лицевой счет «Дольщика», открытый «Застройщиком» в банке, либо зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Дольщику».

5.7. При расторжении Договора, при отказе от Договора в одностороннем порядке, договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору 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 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.8. Оплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.

5.9. Споры между сторонами по настоящему договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.10. Местом рассмотрения судебных дел является место нахождения «Застройщика»: г. Иркутск.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет (на несущие конструкции) с момента его передачи «Дольщику». Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.

6.2. «Застройщик» не несет ответственности за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения, либо ненадлежащего ремонта жилого помещения, произведенного «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

6.3. При возникновении между «Застройщиком» и «Дольщиком» споров по поводу дефектов объекта или их причин, по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, расходы на которую несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы.

6.4. 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. Форс-мажор

1. 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 договора. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли предвидеть или избежать разумным образом, в частности: стихийные бедствия, действия государственных органов, издание законов и иных нормативных актов, запретительные действия властей, военные действия, массовые беспорядки и другие аналогичные обстоятельства, препятствующие исполнению взятых на себя обязательств. Сторона, для которой создавалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить другую сторону.

8. Действие Договора

8.1. Настоящий договор действует с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области до выполнения всех обязательств обеими сторонами. Все дополнительные соглашения к настоящему договору, соглашение о расторжении договора, а также договор уступки прав подлежат государственной регистрации.

8.2. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для Дольщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, два экземпляра - для Застройщика.

9. Адреса и подписи Сторон:

Застройщик:	Дольщик:
ООО СЗ«Стройград»	

Юридический адрес: 664025 Иркутская обл.,
г.Иркутск, ул. Полины Осипенко, д.11, оф.2
тел.: 8 (3952) 48-42-29
тел. отдел продаж: 8 (3952) 77-44-33
Почтовый адрес: 664025 Иркутская обл.,
г.Иркутск, ул. Полины Осипенко, д.11, оф.2
ИНН 3812059123 КПП 380801001
Расчетный счет 40702810802020002427
В Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК
ОТКРЫТИЕ" г. Новосибирск
БИК 045004867
к/с 30101810250040000867
ИНН 7706092528
КПП 540643001

Застройщик:

Генеральный директор
ООО СЗ «Стройград»

_____ / Л.Н. Степанов

Дольщик:

_____ /

Застройщик

Дольщик

График платежей по договору

Срок оплаты	Сумма
В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента гос. регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области	
Итого:	

Застройщик:

Генеральный директор
ООО СЗ «Стройград»

_____ / Л.Н. Степанов

Дольщик:

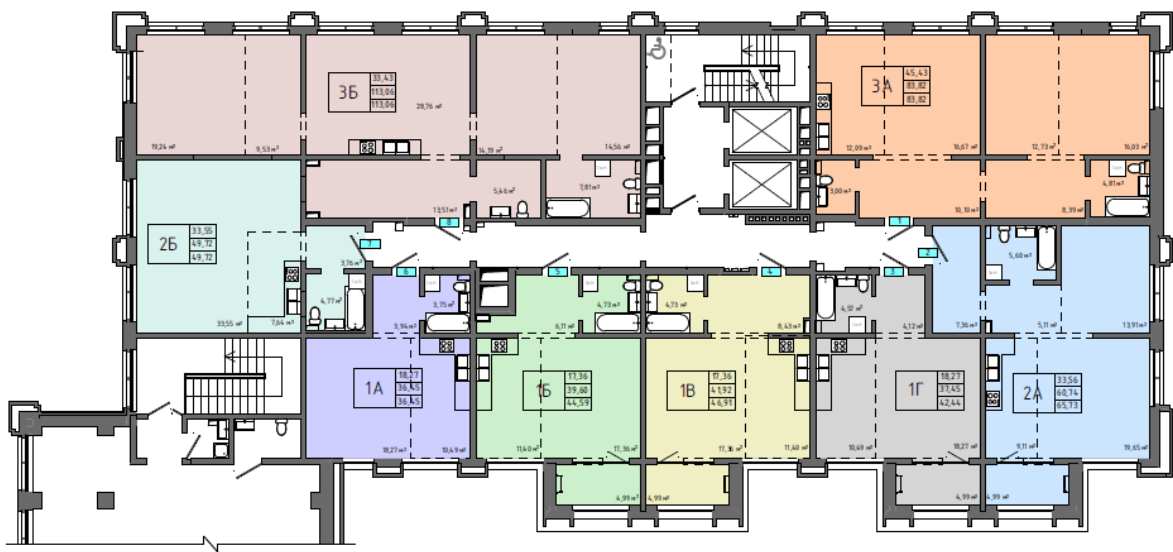
_____ /

Застройщик

Дольщик

Наименование помещения	Площадь (м2)
Жилая комната	
Кухня	
Санузел	
Коридор	
Лоджия	

План 2-го этажа на отм. +5.100



Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор
 ООО СЗ «Стройград»

_____ / Л.Н. Степанов

_____ /

Застройщик

Дольщик

Карта отделочных работ.

Окна	Оконные проемы – установлены оконные блоки со стеклопакетами
Лоджия (при наличии)	Теплое остекление
Стены (при наличии в проекте)	Кирпичные: оштукатурены, не шпатлеваны, Газобетонные: не оштукатурены, не шпатлеваны. Бетонные: не оштукатурены, не шпатлеваны. Без обоев
Потолок	Не обрабатывается
Сан.технические сети	Водопровод и канализация – смонтированы магистральные стояки; Разводка труб и сан.технические приборы (раковина, ванна, унитаз, мойка, смесители) - отсутствуют; Установлены счетчики горячего и холодного водоснабжения.
Входная дверь	Металлическая
Межкомнатные двери	Отсутствуют
Электромонтажные работы	Установка электрощитка и электросчетчика
Отопление	Смонтировано, приборы отопления российского производства, установлены счетчики учета тепловой энергии
Пол	Цементно-песочная стяжка, в санузле гидроизоляция без покрытия

Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор
ООО СЗ «Стройград»

_____ / Л.Н. Степанов

_____ /

Застройщик

Дольщик

Согласие на обработку персональных данных

Я, Гражданин Российской Федерации.....(данные паспорта, регистрации, номер телефона и адрес e-mail)

настоящим подтверждаю достоверность поименованных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройград» (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 прав на недвижимое имущество и постановку его на кадастровый учет; Пенсионный Фонд РФ; налоговым органам; банкам), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию, содержащую мои Персональные данные таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченными ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

/

(Подпись)

/

(фамилия, имя, отчество)