

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Иркутск

« » 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТАРТ ИНВЕСТ», далее по тексту именуемое «Застройщик», в лице _____ действующего (-ей) на основании доверенности от _____ 2018 г., с одной стороны, и _____, далее по тексту именуемый (-ая) «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту — Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется построить (создать) многоквартирный жилой дом по адресу: г. Иркутск пересечение улиц 4-я Железнодорожная и Румянцева, кадастровый номер земельного участка: 38:36:000033:37372 (далее — Многоквартирный дом), (адрес на время строительства предварительный), и передать Участнику жилое помещение, расположенное в двадцати одноэтажном многоквартирном доме (далее — Объект долевого строительства, Объект), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Описание Объекта долевого строительства:

квартира № _____,
состоящая из _____ комнат(ы), жилой площадью _____ кв. м.,
общей площадью _____ кв. м. (без учета площади балкона/лоджии),
площадь балкона/лоджии _____ кв. м.,
расположенная на _____ этаже
общая площадь этажа _____ кв. м.
блок-секции № 1, жилого дома № 1, общей площадью _____ кв. м.

Схема расположения Объекта в строящихся Многоквартирных домах — приложение №1, является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Проектная декларация, включая информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, опубликована _____ на сайте Застройщика _____, а также представлена для ознакомления Участнику на бумажном носителе при подписании настоящего Договора. Подписание настоящего Договора Участником произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Площадь Объекта к оплате составляет _____ квадратных метров, которая складывается из общей площади жилого помещения и площади балкона/лоджии учтенной с коэффициентом **0,3**. Порядок подсчета площадей Объекта согласован сторонами.

2.3. Оплата цены Договора производится Участником после государственной регистрации Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области путем перечисления денежных средств на счет, либо иным законным способом. Датой оплаты при безналичном расчете считается день поступления денежных средств на счет Застройщика. Факт поступления от Участника денежных средств на счет Застройщика в безналичном порядке, , как в полном объеме, так и частично, подтверждается только квитанциями к приходным ордерам, платежными поручениями и другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием назначения платежа.

- 2.4. Площадь Объекта, указанная в п. 2.2. Договора, является строительной и может быть изменена в процессе строительства. При этом изменение оплачиваемой площади Объекта долевого строительства до 1 % (одного процента) включительно является незначительным и не может служить основанием для изменения цены Договора. В случае изменения площади Объекта более чем на 1 % (один процент) от указанной в п.2.2. Договора, цена Договора изменяется из расчета средней стоимости квадратного метра по Договору на величину фактического изменения площади Объекта к доплате либо возврату.
- 2.5. Взаиморасчет между сторонами в случае изменения площади Объекта и, следовательно, цены Договора производится в порядке, предусмотренном Договором.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. Осуществить с привлечением других лиц строительство (создание) Многоквартирного дома.
- 3.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее **31 декабря 2020 г.** Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Многоквартирного дома и досрочную передачу Объекта долевого строительства.
- 3.1.3. Направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.
- 3.1.4. В течение 6 (шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ передать Участнику Объект по акту приема-передачи в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.
- 3.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию такого разрешения в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в срок, установленный действующим законодательством РФ.
- 3.1.6. Заказать и оплатить изготовление технического плана, технического паспорта на Многоквартирный дом.
- 3.1.7. После ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома обратиться в орган местного самоуправления за присвоением адреса построенному объекту капитального строительства.
- 3.1.8. Обеспечить в компетентном органе государственной власти в установленном законом порядке постановку Многоквартирного дома на кадастровый учет.
- 3.1.9. Произвести перерасчет уплаченной Участником цены Договора в случае фактического уменьшения площади Объекта более чем на 1 % (один процент) от указанной в п.2.2. Договора. Окончательная информация о площади Объекта, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенного натурного обследования Многоквартирного дома и Объекта организацией, аккредитованной на проведение технической инвентаризации. Изменённая цена Договора, сумма денежных средств, подлежащая возврату Участнику и срок возврата денежных средств, отображаются в акте приема-передачи Объекта. При этом подписанию такого акта приема-передачи предшествует заявление Участника в адрес Застройщика с указанием в таком заявлении банковских реквизитов Участника.
- 3.1.10. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 3.1.2. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и проект соглашения об изменении Договора.
- 3.1.11. Направить уполномоченного представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для

государственной регистрации Договора, дополнительного соглашения к Договору, соглашения о расторжении Договора.

3.2. Участник обязуется:

- 3.2.1. Оплатить цену Договора в соответствии с графиком внесения платежей (Приложение № 3), являющимся неотъемлемой частью Договора.
- 3.2.2. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания сторонами Договора, дополнительного соглашения к Договору, соглашения о расторжении Договора, обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области с заявлением о государственной регистрации сделки.
- 3.2.3. Произвести Застройщику доплату цены Договора в случае фактического увеличения площади Объекта более чем на 1 % (один процент) от указанной в п.2.2. Договора до подписания акта приема-передачи Объекта в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Объекта. Окончательная информация о площади Объекта, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенного натурного обследования Многоквартирных домов и Объекта организацией, аккредитованной на проведение технической инвентаризации. Изменённая цена Договора, информация о расчетах между сторонами отображаются в акте приема-передачи объекта.
- 3.2.4. Принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи объекта в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, и готовности Объекта к передаче. В случае если в течение 2 (двух) месяцев с момента отправления такого уведомления Участник не принял Объект, или письменно не сообщил о недостатках Объекта, препятствующих подписанию акта приема-передачи объекта, то Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели, а также риск повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Объекта.
- 3.2.5. Со дня подписания акта приема-передачи объекта, в том числе в случае передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, компенсировать затраты Застройщика на коммунальные платежи и иные расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, а также на содержание общего имущество Многоквартирного дома.
- 3.2.6. Компенсировать затраты Застройщика, связанные с постановкой на кадастровый учет Многоквартирного дома, а также помещений в нем пропорционально доли передаваемого Участнику имущества.
- 3.2.7. В двухмесячный срок со дня подписания акта приема-передачи объекта обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области за государственной регистрацией права собственности на Объект на своё имя. Одновременно с возникновением права собственности на Объект, у Участника возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома. При этом в состав общего имущества Многоквартирного дома не включаются инженерные сети (в том числе магистральные сети), находящиеся за пределами здания многоквартирного дома, трансформаторная подстанция и часть земельного участка, свободного от застройки и элементов озеленения и благоустройства территории, либо занятого проездом общего пользования.
- 3.2.8. Уведомить Застройщика об изменении своих данных, указанных в Договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, телефон и т.д.) в десятидневный срок со дня наступления такого события. В противном случае, направление уведомлений по адресу Участника, указанному в Договоре, считается надлежащим уведомлением.

- 3.2.9. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на Объекте (перепланировка, переустройство, отделка) силами Участника или привлеченных им лиц.
- 3.2.10. Известить Застройщика о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению принятых на себя по Договору обязательств.
- 3.2.11. Обязательство Участника по оплате считаются надлежащим образом исполненными с момента, когда полностью внесены денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе и в связи с увеличением его площади, и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Застройщик не может считаться допустившим просрочку в исполнении своих обязательств, в случае, если Участником в полном объеме не оплачена полная стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади, и/или не оплачены услуги Застройщика в размере, указанном в пункте 2.4. настоящего договора.

4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ИНЫХ СДЕЛОК

- 4.1. Договор участия в долевом строительстве, дополнительные соглашения к Договору, соглашение о расторжении договора (в случае их подписания), а также договор уступки права требования подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.
- 4.2. В случае заключения договора уступки права требования Участник долевого строительства, уступивший свои права по договору участия в долевом строительстве, обязуется уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки права требования, представить Застройщику оригинал экземпляра такого договора или его надлежащим образом удостоверенную копию в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента внесения соответствующей записи в ЕГРП.
- 4.3. Государственная пошлина за государственную регистрацию сделки, перехода права на объект во всех случаях уплачивается Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания многоквартирного жилого дом по адресу: г. Иркутск пересечение улиц 4-я Железнодорожная и Румянцева, кадастровый номер земельного участка: 38:36:000033:37372, принадлежащий застройщику на праве собственности. Запись о государственной регистрации права собственности Застройщика на данный земельный участок внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ за № _____.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Участник не имеет права требовать предоставления Объекта до полного исполнения сторонами Договора принятых на себя обязательств.
- 6.2. Участник обязан в срок, предусмотренный п. 3.2.4. Договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи объекта.
- 6.3. В случае если в процессе приемки Объекта долевого строительства Участник обнаружил нарушение качества Объекта долевого строительства, не связанное с отступлением от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, стороны подписывают одновременно акт приема-передачи объекта и акт об устранении недостатков. При этом в акте

об устранении недостатков стороны фиксируют обнаруженные нарушения к качеству Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств, а также сроки устранения недостатков. Факт устранения Застройщиком выявленных недостатков к качеству строительства Объекта долевого строительства стороны фиксируют в соответствующей графе акта об устранении недостатков.

- 6.4. Стороны признают, что недостатки качества Объекта долевого строительства не являются существенными, если позволяют использовать объект долевого строительства в соответствии с согласованными в договоре условиями, если недостатки по сути представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. В данном случае стороны также одновременно подписывают акт приема-передачи объекта и акт об устранении недостатков.
- 6.5. В случае обнаружения в процессе приемки Объекта долевого строительства того, что объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта об устранении недостатков и отказаться от подписания приема-передачи объекта до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в установленный таким актом срок. После устранения выявленных недостатков, Участник подписывает акт приема-передачи объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.
- 6.6. При уклонении или немотивированном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности объекта к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи объекта в порядке, предусмотренном п. 3.2.4 Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Производить перепланировку, переустройство Объекта, своими силами или сторонними бригадами, Участник имеет право только после постановки Многоквартирного дома на кадастровый учет. Производить перепланировку, переустройство и улучшенную отделку Объекта, на стадии строительства, Участник имеет право только при наличии письменного согласия Застройщика, силами Застройщика и (или) привлеченных Застройщиком третьих лиц, за дополнительную плату.
- 7.2. В случае если Участник, до ввода в эксплуатацию Многоквартирных домов без согласия Застройщика произвел перепланировку, переустройство Объекта, выполнил отделочные или иные работы, то Участнику в установленный Застройщиком срок необходимо будет устранить результат своих работ, восстановить Объект в первоначальном состоянии, и возместить Застройщику причиненный ущерб в полном объеме.
- 7.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за частичное или полное неисполнение обстоятельств по договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не поддающихся контролю Сторон, в том числе объявленная или фактическая война, военные действия, враждебные действия какого-либо другого государства, гражданские волнения, восстания, саботаж, забастовки, локауты, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов, существующих де-юре или де-факто, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора.
- Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должны известить другую сторону о таких обстоятельствах, об их влиянии на исполнение обязательств по договору и возможной продолжительности действия в течение 5 (Пять) дней с момента возникновения таких обстоятельств путем направления

соответствующего уведомления посредством почтовой или факсимильной связи. После этого Стороны должны немедленно провести переговоры для принятия необходимых мер.

Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые местными компетентными органами административной территории, на которой находится Сторона, заявившая о таких обстоятельствах, или на которой произошло такое событие, а также иными компетентными органами.

Неуведомление, несвоевременное и (или) ненадлежащим образом оформленное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны права ссылаться на любые из них как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательства.

Если какое-либо из обстоятельств непреодолимой силы непосредственно повлияет на выполнение каких-либо обязательств по договору, Стороны не вправе выставить претензии по оплате штрафных санкций за такое нарушение условий договора.

В случае действия обстоятельств непреодолимой силы договор может быть расторгнут или изменен путем подписания Сторонами дополнительного соглашения. При этом Стороны обязаны произвести полные взаиморасчеты по уже реализованной части договора или его этапам, и ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение убытков или упущенной выгоды.

- 7.4. Право требования передачи в собственность Объекта, принадлежащее Участнику на основании Договора, может быть передано им на основании договора уступки права требования третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после полной уплаты Участником цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается после государственной регистрации договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи объекта, в том числе в случае составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;
- 7.5. Гарантийный срок на Объект составляет пять лет, данный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года, данный срок исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи объекта.
- 7.6. Участник не возражает против преобразования земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:37372 с последующим изменением его кадастрового номера путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка, а также передачи Застройщиком земельного участка или его части в аренду или субаренду.
- 7.7. В случае окончания строительства Многоквартирного дома в первом или четвертом квартале календарного года Участник не возражает против переноса срока работ по благоустройству территории на теплый период года.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Все приложения к Договору подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.
- 8.2. Уведомления в соответствии с условиями Договора направляются сторонами в письменном виде с уведомлением о вручении. Направление уведомлений по адресам сторон, указанным в Договоре являются надлежащим уведомлением. Уведомление участников долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте:
- 8.3. Все споры и разногласия по Договору стороны обязуются решать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. При не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции г. Иркутска.

- ## Приложения:

- ## АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК:
ООО «СТАРТ ИНВЕСТ» Юридический адрес: 664025, Иркутская обл., Иркутск г., Цесовская Набережная ул., дом 12 Телефон 8(3952)203689 ИНН/КПП 3808191778/380801001; ОГРН 1153850039837, ОКПО 15013155 Банковские реквизиты: Р/с 40702810318350011290 в Байкальском Банке ПАО Сбербанк К/с 301018109000000000607 БИК: 042520607	 _____ / _____ _____ / _____
 _____/_____./	