

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве
блок – секция _____

г.Шелехов Иркутской области _____

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд развития молодежной организации «ИркаЗа», далее именуемое «Застройщик», в лице генерального директора Борисова Павла Константиновича, действующего на основании Устава с одной стороны, и гражданин _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, далее именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативно-правовыми актами.

1.2. По настоящему договору, «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Иркутская область, город Шелехов, 3 микрорайон, блок-секция №... и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект и общее имущество многоквартирного дома, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру №... (строительный номер), расположенную на ... этаже блок-секции №... при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного выше объекта долевого строительства».

1.3. Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым №38:27:000133:538, предоставленном «Застройщику» по договору аренды земельного участка №Ю09/15 от 01.07.2015г., зарегистрированного 14.07.2015 года № регистрации 8-38/016-38/016/006/2015-8223/1. Договор аренды заключен на основании Договора №1 о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и иного жилищного строительства от 15.06.2015года, заключенного между администрацией Шелеховского городского поселения, в лице Главы города Шелехова Десятова В.А и Обществом с ограниченной ответственностью «Фонд развития молодежной организации «ИркаЗа», в лице генерального директора Борисова Павла Константиновича.

Протокол №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №300415/0219575/01 на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса от 29.05.2015г., является приложением к настоящему Договору (приложение №4).

Реквизиты сторон:

- Администрация Шелеховского городского поселения, адрес: 666034, Иркутская область, г.Шелехов, ул.Ленина, 15, ИНН 3821013291, КПП 381001001;
- ООО "Фонд развития молодежной организации "ИркаЗа", адрес: 666034, Иркутская область, г.Шелехов, ул.Индустриальная, 4, ИНН 3821014168, КПП 382101001;

1.4. Объектом долевого строительства по Договору является квартира, соответствующая условиям отнесения к жилью экономического класса, со следующими характеристиками:

| | |
|---|---------------------------------------|
| Наименование объекта долевого строительства | Квартира в многоквартирном жилом доме |
|---|---------------------------------------|

Застройщик _____

Участник _____

| | |
|---|--|
| Проектный номер объекта долевого строительства | Блок секция №____, квартира №____, __ этаж |
| Кадастровый номер земельного участка, занятого объектом долевого строительства | 38:27:000133:538 |
| Этажность объекта долевого строительства | 9 |
| Проектная площадь объекта долевого строительства (с учетом понижающего коэффициента) | _____ кв.м. |
| Проектная площадь объекта долевого строительства (без учета понижающего коэффициента) | |
| Характеристика квартиры в многоквартирном жилом доме | Приложение № 1 к Договору |
| График внесения платежей | Приложение № 2 к Договору |
| Поэтажный план объекта долевого строительства | Приложение № 3 к Договору |

1.5. Ввод в эксплуатацию законченного строительства жилого дома планируется не позднее 30 сентября 2017 года (третий квартал 2017 года).

1.6. Срок передачи «Застройщиком» квартиры «Участнику долевого строительства» осуществляется в течение 90 дней после сдачи дома в эксплуатацию.

Стороны договорились, что «Застройщик» вправе исполнить свои обязательства по передаче квартиры «Участнику долевого строительства» ранее срока, установленного договором.

1.7. «Застройщик» гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора, квартира не отчуждена, не обременена правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

1.8. Условия настоящего договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску «Участника долевого строительства», заключившего данный договор.

1.9. Способом обеспечения исполнения «Застройщиком» обязательств является страхование гражданской ответственности «Застройщика» в соответствии с генеральным договором страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №ГОЗ -72-1100/16 от 05 июля 2016 года.

2. Размер и условия передачи денежных средств

2.1. Под ценой договора Стороны понимают сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, а также сумму денежных средств на оплату услуг «Застройщика», составляющую 10% от стоимости квартиры.

2.2. Цена квартиры, подлежащая уплате «Участником долевого строительства» на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей**. В цену квартиры включены элементы благоустройства, наружные инженерные сети, а также отделка квартиры.

2.3. Уплата цены договора «Участником долевого строительства» по настоящему договору производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в кассу и
Застройщик _____ Участник _____

(или) перечислением на расчетный счет «Застройщика» одновременно или в установленный договором период.

2.4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика», либо дата внесения денежных средств в кассу «Застройщика».

2.5. Размер и сроки оплаты указаны в графике внесения платежей в Приложении №2, при этом стоимость квадратного метра квартиры определяется на дату передачи денежных средств «Застройщику».

2.6. Цена Договора определена из стоимости **1 кв.м.** в размере **35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей** от проектной площади Объекта (в т.ч. вспомогательных помещений, лоджий, балконов, террас, холодных кладовых без учета понижающего коэффициента).

2.7. При определении цены Договора Стороны не применяют понижающие коэффициенты к определению площади Объекта, в том числе, предусмотренные Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000 года) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации», а так же положения СНиП к данному роду правоотношений, утвержденных соответствующими органами государственной власти.

2.8. «Участник долевого строительства» осведомлен и согласен с тем, что характеристики Объекта являются ориентировочными и будут уточнены «Застройщиком» на основании физических обмеров возведенного Объекта в натуре.

2.9. При корректировке общей площади квартиры по результатам технической инвентаризации более чем на 1,5 кв.м., произведенной на момент сдачи в эксплуатацию жилого дома, сумма подлежащих передаче денежных средств соразмерно изменяется, при этом стоимость квадратного метра общей площади квартиры определяется на дату последней передачи денежных средств. Пересчет стоимости квартиры при отклонениях менее 1,5 кв.м. не производится.

2.10. Если фактическая площадь Объекта, будет больше проектной площади Объекта по Договору более чем на 1,5 кв.м., цена Договора изменяется в сторону увеличения и рассчитывается, исходя из фактической площади Объекта, без применения понижающих коэффициентов, и стоимости одного квадратного метра, по цене, установленной Договором.

2.11. «Участник долевого строительства» уведомлен, что уплата цены договора производится после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

2.12. В случае замены или установки нового конструктива в квартире, «Участник долевого строительства» обязан письменно согласовать замену или установку нового конструктива с «Застройщиком». Площадь, занятая этим конструктивом, считается дополнительно к площади согласно технической инвентаризации.

2.13. Расходы по перечислению денежных средств на счет «Застройщика», регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, регистрация права собственности на объект долевого строительства, регистрации Товарищества собственников жилья (заключение договора с управляющей компанией) осуществляются за счет собственных средств «Участника долевого строительства» и не входят в стоимость настоящего Договора.

Права и обязанности сторон

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Получить необходимые для осуществления строительства и ввода законченного строительством жилого дома в эксплуатацию разрешения, согласования, проектно-сметную, исполнительную, техническую и иную документацию.

3.1.2. Построить жилой дом в соответствии с требованиями нормативных документов, регламентирующих строительство в РФ.

3.1.3. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

Застройщик _____

Участник _____

3.1.4. Осуществлять контроль и технический надзор за выполнением строительных работ.

3.1.5. Обеспечить работу приемочной комиссии и совершить иные действия, необходимые для приемки и ввода законченного строительством жилого дома в эксплуатацию.

3.1.6. Письменно уведомить «Участника долевого строительства» о вводе жилого дома в эксплуатацию.

3.1.7. При полном исполнении «Участника долевого строительства» обязательств в объеме и на условиях настоящего договора, передать по акту приема-передачи квартиру.

3.1.8. При возникновении права собственности на квартиру у «Участника долевого строительства» одновременно возникает право собственности на долю общего имущества в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру, в том числе наружные инженерные сети.

3.1.9. Выполнить заземление корпуса ванны. Коробки с заземляющими шинами в ванной комнате не заделывать.

3.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.2.1. Произвести уплату цены договора, согласно графику, указанного в Приложении №2, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2.2. Непредусмотренные рабочим проектом затраты оплачиваются «Участником долевого строительства» дополнительно.

3.2.3. При внесении изменений в проектную планировку квартиры, когда такие изменения не нарушают регламентирующие строительство требования и возможны на данном этапе строительства, предоставить «Застройщику» надлежаще оформленную схему перепланировки квартиры, выполненную организацией, имеющей допуск СРО на данный вид работ.

3.2.4. В срок не позднее 5 дней после ввода дома в эксплуатацию вступить в Товарищество собственников жилья (существующего или вновь образованного) или в управляющую компанию.

3.2.5. В течении 2-х банковских дней по согласованию с «Застройщиком» произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

3.2.6. В десятидневный срок после получения от «Застройщика» письменного уведомления о вводе законченного строительством жилого дома в эксплуатацию передать, при наличии задолженности, остаток денежных средств по Договору и принять квартиру по акту приема-передачи.

3.2.7. Оплата расходов коммунальных и прочих услуг возникает у «Участника долевого строительства» с момента подписания акта приема-передачи.

3.2.8. С даты получения уведомления о вводе законченного строительством жилого дома в эксплуатацию, нести риск случайной гибели и повреждения квартиры.

3.2.9. Производить перепланировку и улучшенную отделку объекта долевого строительства на стадии строительства (до сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию) только при наличии письменного согласия «Застройщика».

3.2.10. Письменно уведомить в течении пяти рабочих дней со дня изменения своих реквизитов, предусмотренных настоящим договором.

3.2.11. В процессе ремонта квартиры сохранять и содержать в чистоте места общего пользования (подъезды, лестничные клетки и т.п.) и прилегающую территорию. Не выбрасывать из окон строительный мусор, не выбрасывать строительный мусор в контейнера для бытового мусора и на контейнерную площадку, а самостоятельно вывозить его на полигон для хранения мусора. Не выливать в канализацию строительные смеси и их растворы, не заделывать вентиляционные отверстия. При невыполнении данных требований, «Участник долевого строительства» несет дополнительные расходы по уборке мусора, ремонту канализации и мест общего пользования.

4. Гарантии качества

Застройщик _____

Участник _____

4.1. «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства определяется 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 составляет 5 (пять) лет. Данный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

4.4. При передаче объекта долевого строительства «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Параметры и порядок передачи квартиры

5.1. «Участнику долевого строительства», при надлежащем исполнении обязательств в объемах и на условиях настоящего договора, подлежит передача объекта долевого строительства – квартиры – в комплектации, указанной в Приложении №3 к настоящему договору.

5.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.3. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства – квартиры – обязан направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

5.4. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства – квартиры – к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 дней.

5.5. «Застройщик» считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанный в п.1.6. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено «Участнику долевого строительства» в срок, предусмотренный п.5.2 Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а «Участник долевого строительства» получил указанное уведомление «Застройщика» по истечении срока передачи квартиры, указанного в п.1.6. настоящего договора.

5.6. Передача объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту. К передаточному акту о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

5.7. «Участник долевого строительства» до подписания передаточного акта вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.4.1. настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения «Застройщиком» своих обязанностей.

5.8. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в п.5.6 настоящего договора, «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором, вправе составить односторонний акт. Риск случайной гибели признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.9. При подписании настоящего договора, Стороны уведомлены и согласны с тем, что в случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.1.5. настоящего договора, «Застройщик» не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направляет «Участнику долевого строительства» предложение об изменении Договора. Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение. Срок ввод в эксплуатацию законченного строительством жилого дома может быть увеличен не более чем на три календарных месяца. В этом случае срок оплаты последнего взноса увеличивается соразмерно увеличению срока ввода в эксплуатацию законченного строительством жилого дома.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Изменение или расторжение настоящего договора возможно по обоюдному соглашению сторон, совершенному в письменной форме. Соглашение об изменении или расторжении настоящего договора подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

6.2. Основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора является просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

В указанном случае, «Застройщик» имеет право расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

6.3.«Участник долевого строительства» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора только в случаях, указанных в части 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.4.По требованию «Участника долевого строительства» договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, указанных в части 1.1. статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.5.Денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены договора, возвращается «Участнику долевого строительства» на основании части 2 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при условии расторжения договора по основаниям, указанным в п.п.6.4, 6.5. настоящего договора.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора «Участником долевого строительства» в порядке и по основаниям, не предусмотренными частью 1 статьи 9, а также частью 1.1. статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», переданные «Участником долевого строительства» денежные средства подлежат возврату «Участнику долевого строительства» по мере поступления денежных средств от иного, занявшего его место «Участника долевого строительства».

6.7. При расторжении договора по инициативе «Участника долевого строительства», по основаниям, не предусмотренных частью 1 статьи 9, а также частью 1.1. статьи 9 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», «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» штрафную неустойку в размере 10% от стоимости квартиры. Оплата услуг «Застройщика» по контролю за строительством, определенного п.2.4. настоящего договора, не возвращается.

6.8. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником долевого строительства» и соответствует требованиям к «Застройщику», «Участник долевого строительства» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного срока внесения платежа (Приложение №2 к договору), «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения срока передачи «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, «Застройщик» уплачивает «Участнику долевого строительства» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если «Участником долевого строительства» является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается «Застройщиком» в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства вследствие уклонения «Участника долевого строительства» от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику долевого строительства» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по настоящему договору.

7.4. «Участник долевого строительства» согласен с тем условием, что перечисление/ внесение денежных средств по Договору допустимо только после государственной регистрации Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. В случае нарушения «Участником долевого строительства» указанного условия, «Участник долевого строительства» обязан возместить «Застройщику» в полном объеме сумму административного штрафа, возникшего вследствие преждевременного платежа по Договору в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения сообщения от «Застройщика». В случае отказа «Участника долевого строительства» от добровольной

уплаты штрафа, «Застройщик» взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на «Участника долевого строительства».

7.5. «Участник долевого строительства» вправе предъявить иск в суд или предъявить «Застройщику» в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. «Застройщик» обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с «Участником долевого строительства». В случае отказа «Застройщика» удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок «Участник долевого строительства» имеет право предъявить иск в суд.

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

7.7. При выявлении недостатков (дефектов) Объекта, «Участник долевого строительства» направляет «Застройщику» претензию с подробным описанием выявленных недостатков (дефектов), дате их обнаружения.

7.8. При предъявлении «Участником долевого строительства» требований, связанных с недостатками (дефектами) Объекта, обнаруженными в пределах гарантийного срока, для урегулирования претензии, установления ее обоснованности, «Застройщик» привлекает к разрешению претензии Подрядчика (Генподрядчика), ответственного за работы, к которым предъявлена претензия о недостатках (дефектах).

7.9. В течение 10 рабочих дней с даты получения претензии «Участника долевого строительства», «Застройщик» направляет Подрядчику (Генподрядчику) сообщение о выявленных недостатках, с приложением претензии «Участника долевого строительства», одновременно с сообщением, Подрядчику (Генподрядчику) и «Участнику долевого строительства» направляется уведомление о дате проведения осмотра и составления Акта о недостатках, обнаруженных в гарантийный срок.

7.10. По результатам рассмотрения претензии «Участника долевого строительства» о недостатках (дефектах), между «Участником долевого строительства», Подрядчиком (Генподрядчиком) и «Застройщиком» составляется Акт о недостатках, обнаруженных в гарантийный срок.

Акт о недостатках, обнаруженных в гарантийный срок, содержит сведения о причинах выявленных недостатков (дефектов), содержит перечень недостатков с указанием даты устранения этих недостатков, стоимости устранения недостатков (дефектов).

В случае неявки Подрядчика (Генподрядчика) в назначенный день для составления Акта о недостатках, обнаруженных в гарантийный срок, «Застройщик» и «Участник долевого строительства» вправе составить Акт о недостатках, обнаруженных в гарантийный срок без участия Подрядчика (Генподрядчика).

7.11. Удовлетворение претензии «Участника долевого строительства» о недостатках (дефектах) Объекта обнаруженных в пределах гарантийного срока, производится «Застройщиком» в соответствии с Актом осмотра выполненных работ.

7.12. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, установленного п.7.4., «Застройщик» уплачивает гражданину – «Участнику долевого строительства», приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года «2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.13. 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.

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.

8. Дополнительные условия

8.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства.

2.В случае смерти «Участника долевого строительства», его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, согласно действующему законодательству. «Застройщик» не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть предоставлено «Застройщику» в течение 14 дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства. Правопреемник возмещает «Застройщику» дополнительные затраты, возникшие в результате переоформления документов.

Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора, указанной в п.2.2. настоящего договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора долевого участия в строительстве до момента подписания сторонами передаточного акта.

4.В случае, если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, адресов, по которым можно направлять корреспонденцию, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

Письменные уведомления, направляемые сторонами настоящего договора друг другу, должны быть переданы способом, подтверждающим факт и дату их получения. При уклонении от получения уведомлений они направляются по почте заказным письмом и считаются полученными по истечении 6 (шести) дней со дня направления заказного письма.

Застройщик _____

Участник _____

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования спора. Срок ответа на претензию устанавливается не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней.

8.6. Все приложения, дополнительные соглашения, уведомления, акты к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

8.7. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

8.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны и один для передачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

9. Адреса, реквизиты, подписи сторон

| Застройщик | Участник долевого строительства |
|--|---------------------------------|
| <p>ООО «Фонд развития молодежной организации «ИркАЗа» Юр. адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Шелехов, ул.Индустриальная, 4, ИНН 3821014168, КПП 381001001, Байкальский банк Сбербанка России ОАО г.Иркутск ОСБ 8586 Р/с 40702810118350013045 к/с 30101810900000000607 БИК 042520607 т.(3952) 76-87-87 Генеральный директор:</p> <p>_____ /Борисов П.К./</p> | <p>_____ / _____ /</p> |

**Характеристика квартиры
в девятиэтажном жилом доме**

1. Общая характеристика многоквартирного дома.

- Объект долевого строительства – квартира – располагается в многоквартирном жилом доме по адресу: Иркутская область, город Шелехов, 3 микрорайон, блок-секция № ____.
- Девятиэтажный жилой дом – блок-секция № ____ - общей площадью 4311,28 кв.м.
- Каркас здания – железобетонный в сборном исполнении; Наружные стены – трехслойные: камень бетонный стеновой, утеплитель, лицевой кирпич; Материал поэтажных перекрытий – железобетонная плита. Подведение сетей и коммуникаций, благоустройство и озеленение территории застройки, подведение подъездных путей.
- Здание относится к II степени огнестойкости. Класс конструктивной пожарной опасности СО, уровень ответственности здания – II (нормальный).
- Класс энергоэффективности здания – «А» («Очень высокий»).
- Класс сейсмостойкости здания составляет 8 баллов.

2. Общая характеристика жилого помещения – квартиры.

Жилое помещение, расположенное на ____ этаже многоквартирного жилого дома, жилой площадью ____ кв.м. Квартира состоит из ____ комнаты (-т). Общая площадь квартиры (площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении) указана в п.1.4 настоящего договора.

- Общая отделка квартиры: натяжные потолки; стены – штукатурка, шпатлевка на 2 раза; пол – цементно-песчаная стяжка, линолеум; ванная комната: стены –покраска, пол – керамическая плитка, установка санитарно-технических приборов – ванная, унитаз; В кухне устанавливается раковина – металлическая, а также предусматривается установка смесителей.
- Окна ПВХ 2-х камерный стеклопакет, 5-ти камерный профиль, пластиковая подоконная панель. Откосы оштукатурены.
- Канализационный стояк – полипропиленовые трубы; стояки горячего и холодного водоснабжения – полипропилен с установкой счетчиков расхода; отопление – армированные полипропиленовые трубы, радиаторы стальные пластинчатые.
- Электрика – устройство ввода в квартиру с установкой счетчика, с разводкой электросети по квартире, установка выключателей и розеток.

Подписи сторон:

Застройщик: Генеральный директор Борисов Павел Константинович

Участник долевого строительства: _____

Приложение №2
к Договору долевого участия
в строительстве № _____
от _____.

**ГРАФИК
внесения платежей**

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | |
|---|--|
| <p>Застройщик Генеральный директор:</p> <p>_____ /Борисов П.К./</p> <p>М.П.</p> | <p>Участник долевого строительства</p> <p>_____ / _____ /</p> |
|---|--|

Приложение № 3
к Договору долевого участия
в строительстве № _____
от _____

Застройщик _____

Участник _____

Приложение № 4
к Договору долевого участия
в строительстве № _____
от _____

Застройщик _____

Участник _____