

ДОГОВОР №1-1-___/ДДУ
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

_____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-Строительная Компания «Атлант», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Васьковой Антонины Рагиевны, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны,

и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени и на основании своих гражданских прав, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости: **«Жилые дома по ул. Пушкина в г. Иркутске. 1 очередь строительства»**, в состав имущественного комплекса которого входят **18-этажный жилой дом с адресом строящегося объекта: г. Иркутск, ул. Румянцева, д. 6 и 1-этажная автостоянка открытого типа с адресом строящегося объекта: г. Иркутск, ул. Румянцева, строение 6/1, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000033:39173 по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Пушкина, Румянцева, Касьянова** (адреса указаны на время строительства), (далее — Объект недвижимости), и передать Участнику долевого строительства соответствующее помещение, расположенное в указанном Объекте недвижимости (далее — Объект долевого строительства, Объект), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешения на строительство № 38-гу38303000-142-2018 от 14.05.2018 г., выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3. Описание строящегося Объекта недвижимости:

вид и назначение: жилой дом – здание с техническими помещениями, пристроенными гаражными боксами и хозяйственными кладовыми, автостоянка – здание автостоянки открытого типа;

этажность: жилой дом - 18 этажей, в том числе 1 подвальный этаж, автостоянка – 1 этаж;

общая площадь объекта недвижимости: жилой дом – 10921,07 кв.м. и автостоянка – 620,68 кв.м.;

материал наружных стен:

а) жилой дом:

- Наружные стены ниже отм. 0.000 - теплоизоляция: плиты экструдированного пенополистирола с коэффициентом теплопроводности $\lambda = 0.031 \text{Вт/м К}$, толщ. 150 мм; облицовка: кирпич полнотелый по ГОСТ 530-2012 (цвет см. Паспорт отделки фасадов);

- Наружные стены выше отм. 0.000 - теплоизоляция: минераловатные плиты с коэффициентом теплопроводности $\lambda = 0.042 \text{Вт/м К}$, толщ. 200мм;

облицовка - кирпич лицевой по ГОСТ 530-2012, клинкерная плитка.

б) автостоянка:

- Наружные стены парапета по оси 1 и А - облицовка: кирпич лицевой по ГОСТ 530-2012;

- Наружные стены, колонны, прямки, лестницы - покраска;

материал поэтажных перекрытий: жилой дом - монолитные железобетонные толщ. 180 мм, автостоянка - монолитные железобетонные толщ. 180 мм;

класс энергоэффективности объекта недвижимости: В+ (высокий);

сейсмостойкость объекта недвижимости: 8 баллов.

1.4. Описание Объекта долевого строительства:

назначение: жилое,

квартира № ___ (номер строительный), номер на поэтажном плане - № ___,

расположена на ___ этаже,

общая площадь квартиры (без учета площади балкона) – ___ кв.м.,

количество жилых комнат – ___,

жилая площадь – ___ кв.м.,

площадь вспомогательных помещений - ___ кв.м., в том числе площадь балкона (без применения коэффициента) - ___ кв.м.

1.5. План Объекта долевого строительства определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.6. Отделка Объекта осуществляется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

1.7. Проектная декларация, включая информацию о застройщике, информация о проекте строительства и иная информация, подлежащая раскрытию Застройщиком, опубликована на сайте Застройщика fskatlant.ru и в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф), 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. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить своими силами или с привлечением подрядчиков строительство (создание) Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.

2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее 30.03.2020 г.

Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

2.1.3. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче в течение 1 (одного) месяца после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.1.4. В течение 6 (шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ в случае полной оплаты цены договора передать Участнику Объект по акту приема-передачи.

В случае если оплата цены договора Участником долевого строительства произведена не полностью - передать Объект после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение 6 (шести) месяцев с момента полной оплаты цены договора.

2.1.5. Заказать и оплатить изготовление технического плана на Объект недвижимости.

2.1.6. После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости обратиться в орган местного самоуправления за присвоением адреса построенному объекту капитального строительства.

2.1.7. Обеспечить в компетентном органе государственной власти в установленном законом порядке постановку Объекта недвижимости на кадастровый учет.

2.1.8. Произвести перерасчет уплаченной Участником цены договора в случае фактического уменьшения общей площади Объекта более чем на 1 кв.м от указанной в п. 1.4. договора. Окончательная информация об общей площади Объекта, подлежащая оплате по договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

В течение 30 календарных дней с момента обнаружения данного факта Застройщик уведомляет о нем Участника долевого строительства, запрашивает у него реквизиты для перечисления денежных средств и возвращает Участнику долевого строительства сумму денежных средств, составляющих разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

2.1.9. В случае, если передача Объекта не может быть осуществлена в срок, предусмотренный п. 2.1.4. договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и проект соглашения об изменении договора.

2.1.10. Зарегистрировать договор и дополнительные соглашения к нему в случае их заключения в установленном законом порядке.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить цену договора в соответствии с разделом 3 настоящего договора.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается 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. Застройщик не может считаться допустившим просрочку в исполнении своих обязательств, в случае, если Участником долевого строительства в полном объеме не оплачена полная стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади.

2.2.2. Зарегистрировать договор и дополнительные соглашения к нему в случае их заключения в установленном законом порядке.

2.2.3. Произвести Застройщику доплату цены договора в случае фактического увеличения общей площади Объекта более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. договора. Окончательная информация об общей площади Объекта, подлежащая оплате по договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

В течение 30 календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика об увеличении общей площади Объекта Участник долевого строительства обязан оплатить разницу квадратных метров, уменьшенную на 1 квадратный метр, являющийся по условиям настоящего договора допустимой погрешностью. При расчете разницы квадратных метров принимается стоимость квадратного метра, действующая на момент последней оплаты цены договора или ее части.

2.2.4. Принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи объекта после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта к передаче в течение срока, предусмотренного п. 2.1.4. настоящего договора.

В случае если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 2.1.4. договора, Участник долевого строительства 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 долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Объекта.

2.2.5. После подписания акта приема-передачи Объекта обратиться за государственной регистрацией права собственности на Объект на своё имя. Одновременно с возникновением права собственности на Объект, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

2.2.6. Уведомлять 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 с использованием данных Участника долевого строительства (в том числе адреса), указанных в договоре, считается надлежащим уведомлением.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет ____ (____) рублей 00 копеек.

Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, равен произведению стоимости 1 кв. м., определенной на дату оплаты, и количества выкупаемых кв. м. площади Объекта.

Площадь объекта к оплате составляет ____ кв. м., которая складывается из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона или террасы с понижающими коэффициентами (для балкона - 0,3/ лоджии -0,5 / террасы - 0,3/ веранды - 1) или, в случае, когда лоджия, веранда, балкон, терраса не предусмотрены, из размера общей площади жилого помещения.

3.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации договора в срок до ____ путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Права требования на получение Объекта в собственность возникают у Участника с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.4. Датой оплаты при безналичном расчете считается день поступления денежных средств на счет Застройщика. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на счет Застройщика в безналичном порядке, как в полном объеме, так и частично, подтверждается только платежными поручениями и другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием назначения платежа.

3.5. Общая площадь (площадь) Объекта, указанная в п. 1.4. настоящего договора, является строительной и может быть изменена в процессе строительства. При этом изменение оплачиваемой площади Объекта долевого строительства до 1 кв.м. включительно является незначительным и не может служить основанием для изменения цены договора. В случае изменения общей площади (площади) Объекта более чем на 1 кв.м. от указанной в п. 1.4. договора, цена договора изменяется из расчета средней стоимости квадратного метра по договору на величину фактического изменения общей площади (площади) Объекта к доплате либо возврату.

3.6. Взаиморасчет между сторонами в случае изменения площади Объекта и, следовательно, цены договора производится в порядке, предусмотренном договором (п. 2.1.8. и п. 2.2.3.).

4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору и в целях защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик обязан производить отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере и в сроки в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:39173, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Пушкина, Румянцева, Касьянова, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности предмета залога.

Запись о государственной регистрации права собственности Застройщика на данный земельный участок внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.04.2019 г. за № 38:36:000033:39173-38/330/2019-1.

4.3. Залогом обеспечиваются следующие обязательства застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) законами денежных средств.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления Объекта до полного исполнения сторонами договора принятых на себя обязательств.

5.2. Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный п. 2.1.4. договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи объекта.

5.3. В случае обнаружения в процессе приемки недостатков Объекта долевого строительства, которые не являются существенными, то есть позволяют использовать объект долевого строительства в соответствии с согласованными в договоре условиями, представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. и не связаны 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.

5.4. 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 долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта об устранении недостатков и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в установленный таким актом срок.

После устранения выявленных недостатков, Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.5. В случае если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п.

2.1.4. договора, Участник долевого строительства 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.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны несут ответственность по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, объединение, выделение, перераспределение земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в случае, если указанные действия производятся в соответствии с правовыми актами органа местного самоуправления и(или) не препятствуют вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все приложения к договору подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

9.2. 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 Застройщика: fskatlant.ru.

9.3. Все споры и разногласия по договору стороны обязуются решать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка.

При не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

9.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, и один экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Схема расположения объекта недвижимости»;
2. Приложение № 2 «Планировочное решение квартиры со строительным номером __ и план ее расположения на этаже»;
3. Приложение № 3 «Паспорт отделки помещения».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ФСК «Атлант»

Адрес: 664025, г. Иркутск, ул.5 Армии, д.29,
каб.405

ИНН 3811437291 КПП 380801001

ОГРН 1163850081482

р/с 40702810718350009255

к/с 30101810900000000607

в Байкальский банк ПАО Сбербанк

ИНН банка 7707083893

КПП банка 381143001

БИК 042520607

тел.: (3952) 43-40-40

сайт: fskatlant.ru

Электронная почта: openwithus@mail.ru

Участник долевого строительства:

паспорт серии __ № _____,

выдан: _____,

Дата выдачи: _____.,

код подр. _____,

зарегистрирован: _____,

дата рождения: _____г.,

место рождения: _____,

тел.: _____

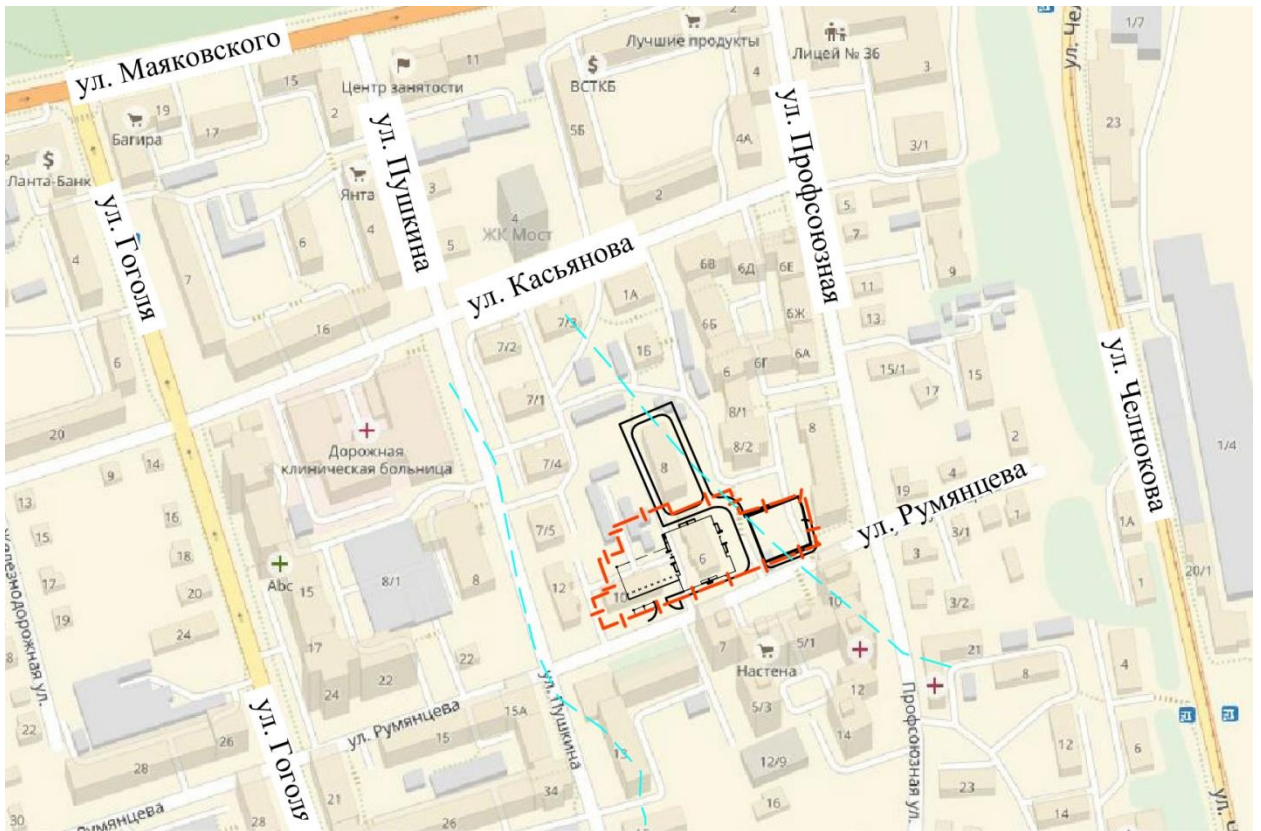
e-mail: _____

_____/_____/

Генеральный директор

_____/А.Р. Васькова/

Схема расположения объекта недвижимости



Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/А.Р. Васькова/

_____/

**Планировочное решение квартиры со строительным номером ___ (___) и план ее
расположения на этаже**

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/А.Р. Васькова/

_____/_____/

Паспорт отделки помещения

1	Пол	Бетонное монолитное перекрытие, без выравнивающей бетонной стяжки.
2	Стены (межквартирные перегородки)	Бетонные монолитные, без штукатурных работ; кирпичные, со штукатурными работами.
3	Потолок	Бетонное монолитное перекрытие, без штукатурных работ.
4	Межкомнатные перегородки	Кирпичные, со штукатурными работами; ГВЛ.
5	Перегородки санузлов	Кирпичные, со штукатурными работами.
6	Окна	ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет, подоконная доска. Внутренние откосы не устанавливаются.
7	Балконы	Остекленные, без отделки.
8	Электроснабжение	Выполняется до квартирного щитка с электросчетчиком и группой автоматических выключателей.
9	Водоснабжение	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами для подключения сантехоборудования. Приборы учета, полотенцесушитель. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.
10	Канализация	Полипропиленовые канализационные трубы.
11	Отопление	Горизонтальная разводка отопления, алюминиевые панельные радиаторы с приборами учета.
12	Вентиляция	Приточно-вытяжная с естественным побуждением из кухни и санузлов квартир. Приток воздуха через стеновые вентиляционные клапаны инфильтрации воздуха: КИВ и СВК.
13	Пожарная сигнализация	Система оповещения о пожаре с выводом на диспетчерский пункт.
14	Входные двери	Постоянная, металлическая, заводского изготовления.
15	Межкомнатные двери	Не устанавливаются.
16	Домофон	Электромагнитный замок на входной двери в подъезд с поквартирной разводкой и установкой абонентских трубок в квартире.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/А.Р. Васькова/

_____/_____/

