

**Договор**  
**участия в долевом строительстве «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Красный Путь**  
**в г. Иркутске», расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красный Путь,**  
**№ .....**

г. Иркутск

«\_\_\_» 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Витязь»**, в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице директора Колмакова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации .....**, ..... года рождения, паспорт серия ..... № ....., выдан ..... года, ....., код подразделения ....., зарегистрирован по адресу: ....., email: ....., телефон ....., именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик принимает на себя обязательство в предусмотренный Договором срок построить (создать) объект недвижимости: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Красный Путь в г. Иркутске», размещаемый по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красный Путь, разрешение на строительство № 38-36-32-2022 (с изменениями от 10.05.2023г.), выдано отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска 02.12.2022, (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства (далее по тексту – «Объект долевого строительства») Участнику, а Участник обязуется принять Объект долевого строительства и уплатить обусловленную Договором цену.

Многоэтажный многоквартирный жилой дом возводится по строительному адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красный Путь, в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000009:28671 (общая площадь объекта 21355,1 кв.м.; жилых помещений 14158,04 кв.м.; нежилых помещений 857,16 кв.м.).

Параметры объекта:

Многоквартирный жилой дом № 1:

- Общая площадь многоквартирного жилого дома – 18284,14 кв.м.,
- Общая площадь жилых помещений дома (квартир) с учетом площади балконов с коэффициентом 1,0 кв.м – 12058,00 кв.м.;
- площадь офисных помещений – 448,98 кв.м.;
- площадь подсобных помещений (кладовок) – 342,71 кв.м.
- Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

Наименование помещения	Строительный/ условный номер	Площадь, кв.м.	На поэтажном плане номер	Условный номер	Этаж	Подъезд/ оси
Нежилое помещение (кладовая)						

Для целей настоящего Договора под расчетной площадью понимается площадь всех комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, без учета каких-либо коэффициентов (понижающих и/или повышающих).

Назначение Объекта долевого строительства – жилое.

План Объекта долевого строительства, в том числе схема, отображающая расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов и т.д.), местоположение Объекта долевого строительства в строящемся Объекте согласованы сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

По окончании строительства объекта его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер Объекта долевого строительства – по экспликации к поэтажному плану. Участник уведомлен, что номер Объекта долевого строительства после

окончания строительства и ввода в эксплуатацию может не совпадать со строительным номером, указанным в настоящем пункте.

Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ площадь Объекта долевого строительства может измениться (увеличиться или уменьшиться). Допустимым считается отклонение фактической площади готового Объекта долевого строительства в сторону увеличения или в сторону уменьшения не более чем на 5% (Пять процентов) включительно от расчетной площади, предусмотренной настоящим пунктом, при этом согласия Участника долевого строительства на такое изменение площади не требуется. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства изменяется (увеличивается или уменьшается) больше, чем на 5% (Пять процентов), Сторонами может быть заключено дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении расчетной и общей приведенной площадей Объекта долевого строительства. В случае если такое дополнительное соглашение не подписано, но Участник долевого строительства принял Объект долевого строительства и подписал акт приема-передачи с фактической площадью без возражений, то Участник долевого строительства считается согласившимся на изменение расчетной и общей приведенной площадей.

1.2. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства 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 долевого строительства.

К общему имуществу создаваемого объекта относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, общие коридоры, технические помещения, в которых располагается инженерное оборудование (тепловой узел, машинное отделение и т.п.) и расположенное в них инженерное оборудование, крыша, ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие не несущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного жилого и(или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции), инженерное оборудование, находящееся на Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения, общедомовые приборы учета, земельный участок, на котором будет расположен Объект.

1.3. Расчетная и общая приведенная площади Объекта долевого строительства определены в п. 1.1 настоящего Договора в соответствии с проектной документацией № 402-2022, выполненной проектной организацией ООО «Эй-Пи-Центр», выписка из реестра членов саморегулирующей организации № 1152 от 10.10.2022 г., Ассоциация – «Содружество проектных организаций» (рег. номер СРО-П-172-25062012, ИНН 3812098059 на строительство Объекта (далее по тексту – «Проектная документация»), которая может быть откорректирована в процессе строительства.

1.4. Участник ознакомлен с содержанием проектной документации, проектной декларацией при подписании Договора. Проектная декларация Застройщика на строительство Объекта опубликована на сайте [www/ Наш.дом.РФ.](http://www/ Наш.дом.РФ.), [www/Витязь38.рф](http://www/Витязь38.рф).

Отделка Объекта долевого строительства выполняется в соответствии с проектной документацией и приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью данного Договора. Стороны согласовали, что Застройщиком не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов помещений, помещений вспомогательного использования Объекта долевого строительства.

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником цены Договора - не позднее 6 (Шести) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, который устанавливается не позднее IV квартала 2025 года. Если оплата Объекта долевого строительства произведена Участником не полностью, Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику в течение 3 (Трех) месяцев с момента полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства Участником. Стороны вправе досрочно исполнить обязательства по передаче и приему Объекта долевого строительства. Ввод Объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации. Возможно досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочная передача Объекта долевого строительства.

1.6. Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Участник уведомлен, что после заключения настоящего Договора проектная декларация и проектная документация, на основании которой осуществляется строительство (создание) объекта, может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, в том числе может быть изменена общая площадь многоквартирного дома, строительный адрес и т.д. Участник уведомлен, что по результатам внесения изменений в проектную декларацию и проектную документацию Застройщик может внести изменения в разрешение на строительство, а также получить новое разрешение на строительство. Внесение указанных изменений не является основанием для расторжения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, том числе, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 1 ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора .....(.....) рублей, 00 копеек, из которых пять процентов от указанной суммы - стоимость услуг Застройщика, которые не подлежат направлению на строительство (создание) Объекта. Цена Договора включает в себя все расходы Застройщика, связанные с созданием Объекта долевого строительства, а также расходы, связанные с созданием общего имущества многоквартирного дома.

Цена настоящего Договора определена с учетом положений ч. 1 ст. 5 Федерального закона 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» в редакции, действующей на момент заключения настоящего Договора, исходя из общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.1 настоящего Договора.

Расходы по перечислению денежных средств на эскроу-счет, оплате соответствующей части государственной пошлины за регистрацию Договора участия в долевом строительстве, регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства и не входят в цену Договора.

2.2. Оплата цены Договора производится Участником в следующем порядке:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере .....(.....) рублей 00 коп. – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере .....(.....) рублей 00 коп. - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства цены Договора в размере XXXXX рублей XX копеек на счет эскроу, открываемый ПАО «Сбербанк России», расположенный: г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, счет эскроу №....., кор/счет 30101810900000000607, БИК 042520607, адрес электронной почты : Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон Банка 8-800-707-00-70 доб. 60992851, не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке. Счет эскроу открывается в ПАО «Сбербанк России» для учета и блокирования банком денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления банком Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее .....г.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы – ..... (.....) рублей, 00 копеек.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном размере согласно п. 2.1. Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства превышает расчетную площадь не более чем на 5% (Пять процентов) включительно, Участник долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Застройщиком указанного требования обязан оплатить разницу квадратных метров. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащих дополнительной оплате, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора (п. 2.1 настоящего Договора).

2.6. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства превышает расчетную площадь более чем на 5% (Пять процентов) и ни одна из сторон не возражает, Участник долевого строительства обязан оплатить разницу квадратных метров в сроки, предусмотренные дополнительным соглашением, а если такой срок не предусмотрен – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Застройщиком указанного требования. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащих дополнительной оплате, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора.

2.7. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства меньше расчетной площади более чем на 5% (Пять процентов), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу квадратных метров в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Участником

долевого строительства указанного требования. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащей возврату, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора.

2.8. В случае, если фактическая площадь готового Объекта долевого строительства меньше расчетной площади не более чем на 5% (Пять процентов), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу квадратных метров в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предъявления Участником долевого строительства указанного требования. При расчете стоимости квадратных метров, подлежащей возврату, принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласованная на момент заключения настоящего Договора.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1 Застройщик обязуется:**

3.1.1. Осуществить своими силами или с привлечением подрядчиков строительство Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.

3.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи 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.

В случае, если оплата цены Договора Участником долевого строительства произведена не полностью, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев с момента полной оплаты цены Договора при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.1.3. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее по тексту - Сообщение о завершении строительства) с указанием сроков приема-передачи.

Сообщение о завершении строительства направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления писем Участнику долевого строительства. Сообщение о завершении строительства считается полученным Участником долевого строительства, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения о завершении строительства либо заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу. Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства путем направления СМС - сообщения и/или письма на адрес электронной почты, которые указаны в Договоре.

Застройщик вправе лично передать Участнику долевого строительства либо его представителю сообщение о завершении строительства.

Сообщение о завершении строительства должно быть направлено не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства.

3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи, в случае полной оплаты цены Договора, в срок, указанный в Сообщении о завершении строительства.

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

3.1.6. Обратиться в орган местного самоуправления за присвоением Объекту недвижимости адреса.

3.1.7. Произвести перерасчет уплаченной Участником долевого строительства цены Договора в случае фактического уменьшения общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять) процентов. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащая оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

Перерасчет цены Договора осуществляется Сторонами в соответствии с положениями п.2.7 Договора.

Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства с банковскими реквизитами Участника долевого строительства для возврата денежных средств.

3.1.8. В случае, если завершение строительства Объекта недвижимости и ввод его в

эксплуатацию не может быть осуществлено в срок, предусмотренный Договором, 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.

3.1.9. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке в течение 7 (Семи) календарных дней с момента подписания Договора.

3.1.10. При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона 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») или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня, указанного в Сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Сообщением о завершении строительства для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства Сообщения о завершении строительства за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в настоящем Договоре, и при отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня, указанного в Сообщении о завершении строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

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

Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения о завершении строительства либо если письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения Сообщения о завершении строительства Стороны договорились понимать, в том числе, неявку Участника долевого строительства за получением почтовой корреспонденции в отделении связи.

Односторонний акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Оплатить цену Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается надлежащим образом исполненным с момента, когда полностью внесены денежные средства, в том числе и в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства, в соответствии с разделом 2 Договора. Застройщик не может считаться допустившим просрочку в исполнении своих обязательств в случае, если Участником долевого строительства в полном объеме не оплачена стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади.

3.2.2. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, в течение 7 (Семи) календарных дней со дня его (их) подписания Сторонами на государственную регистрацию в установленном законом порядке.

3.2.3. Произвести Застройщику доплату цены Договора в случае фактического увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5%.

Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащей оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации. Изменённая цена Договора отображается в Сообщении о завершении строительства.

3.2.4. Доплата цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Объекта долевого строительства, но в любом случае не позднее дня подписания акта приема-передачи

Объекта долевого строительства.

3.2.5. Принять Объект долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства от Застройщика Сообщения о завершении строительства согласно Договора, если иное не указано в Сообщении о завершении строительства.

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

3.2.7. Уведомлять Застройщика об изменении своих данных, указанных в Договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, телефон и т.д.), в 10-дневный 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.

3.2.8. Не производить на Объекте долевого строительства работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих стен.

3.2.9. Не осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости (установка решеток на лоджиях/балконах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов и антенн на фасаде здания и т.д.). Все изменения могут быть выполнены только при наличии необходимого разрешения компетентных органов и должны соответствовать паспорту фасада Объекта недвижимости.

3.2.10. Возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам в процессе производства работ (перепланировка, отделка, ремонт) на Объекте долевого строительства Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.2.11. Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте недвижимости с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с частью 6 статьи 8 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») независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а также обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту долевого строительства коммунальные и эксплуатационные услуги.

3.2.12. Заключение в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по управлению и обслуживанию Объекта недвижимости. Своевременно и полностью вносить плату за эксплуатацию Объекта долевого строительства, общего имущества Объекта недвижимости и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, либо одностороннего акта, составленного Застройщиком.

3.2.13. Предоставить настоящий договор в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для государственной регистрации в течение 7 (Семи) календарных дней со дня его подписания сторонами.

3.2.14. Соблюдать действующие санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях, а также соблюдать указанные требования при возведении перегородок и чистовой отделке Объекта долевого строительства.

#### **4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства до полного исполнения сторонами Договора принятых на себя обязательств.

4.2. Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный Договором, 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 долевого строительства.

4.3. Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта

долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

4.4. 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 и 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 акт приема-передачи Объекта долевого строительства и/или акт о выявлении недостатков Объекта долевого строительства.

В случае подписания только акта о выявлении недостатков Стороны фиксируют в нем 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 акте об устранении недостатков.

Одновременно с подписанием акта об устранении недостатков Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору другому лицу (далее по тексту - «Новый участник долевого строительства») на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по Договору на Нового участника долевого строительства и только при условии письменного согласия Застройщика на заключение договора уступки права требования по Договору.

Участник долевого строительства настоящим соглашается с тем, что уступка прав и обязанностей (цессия) по настоящему Договору возможна только после получения письменного согласия от Застройщика.

Заключение Договора уступки права требования по Договору при отсутствии письменного согласия Застройщика является нарушением со стороны Участника долевого строительства своих обязательств перед Застройщиком.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в регистрационный орган и в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки. При этом данные и адрес регистрации по месту жительства Нового участника долевого строительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства) должны быть переданы Застройщику в момент получения письменного согласия на заключение договора уступки права требования по Договору.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору нормы Договора распространяются на Нового участника долевого строительства в полном объеме.

4.6. Участник долевого строительства дает свое согласие:

- на изменение параметров земельного участка с кадастровым номером 38:36:000009:28671 площадью 8713 кв. м, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Красный Путь, принадлежащем Застройщику на праве собственности, его характеристик, в т. ч. путем раздела, объединения, перераспределения с образованием новых земельных участков, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости;

- изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или

другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях; уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ;

- на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.4.6. Договора, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Объекта недвижимости и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также в сведения Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) и Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);

- на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Объекта долевого строительства или Объекта недвижимости, а также изменений в связанные с этим планировочные решения и (или) технико-экономические показатели Объекта недвижимости.

4.7. Согласие, указанное в п. 4.6. Договора, является информированным письменным согласием, выданным в соответствии с Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Настоящее согласие выдано на весь срок строительства Объекта недвижимости и не требует подписания дополнительных соглашений к Договору.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу настоящее согласие Участника долевого строительства сохраняет силу для его правопреемника по Договору. В этом случае получение согласия от правопреемника Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства обязуется до момента подписания договора уступки уведомить своего правопреемника о выданном им настоящем согласии.

Об изменении проектной документации Объекта недвижимости, проектной декларации и разрешительной документации Участник долевого строительства уведомляется посредством размещения соответствующей информации на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

4.8. В случае смерти (или реорганизации) Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам (правопреемникам) согласно действующему законодательству.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Кроме того, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме причиненные убытки, в соответствии с представленным Застройщиком обоснованным расчетом.

5.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, при нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей (просрочка внесения платежа более чем в течение двух месяцев, либо систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

5.5. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока принятия Объекта



долевого строительства по акту приема-передачи более чем на 10 (Десять) календарных дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере 2/300 (двух трехсотых) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня предъявления соответствующего требования Застройщиком.

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

5.7. В случае, если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, предусмотренному настоящим договором, у Застройщика возникает право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке и возратить Участнику долевого строительства денежные средства с оплатой последним неустоек и штрафов, предусмотренных настоящим договором и законодательством РФ.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате обстоятельств непредвиденного, чрезвычайного или техногенного характера, а именно, помимо прочего: пожара, аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, военных действий любого характера, блокады, всеобщей забастовки, а также иных обстоятельств, в том числе, принятие или отмену органами власти Российской Федерации, Иркутской области или города Иркутска, а также органами судебной власти законов, постановлений решений иных правовых или распорядительных актов, препятствующих или делающих невозможными исполнение Сторонами своих обязательств по договору.

5.9. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Договору, должна в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить об этих обстоятельствах другую Сторону, приложив к указанному уведомлению копии документов, подтверждающих наличие данных обстоятельств. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами настоящего договора.

## **6. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут любой Стороной в порядке и по основаниям, предусмотренном 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» и настоящим Договором.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном 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».

## **8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

8.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта

долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. 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 их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленными участнику долевого строительства Правилами по эксплуатации объекта долевого строительства (Приложение 3) и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Участник 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 Застройщиком с Участником. 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 имеет право предъявить иск в суд.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.2. Участник дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

9.3. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в

письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их кадастровый учет в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и считаются заключёнными с момента такой регистрации.

9.4. В случае изменения адреса или других реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) дней письменно уведомить Застройщика. В случае не уведомления Застройщика о новых реквизитах Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты соответствующих изменений, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению Участнику долевого строительства в части уведомлений и сообщений, направленных по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 10 настоящего договора.

9.5. Споры между Сторонами, возникающие при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности досудебного урегулирования передаются в соответствии с действующим законодательством РФ на рассмотрение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

9.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

9.7. При подписании настоящего договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9.8. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по Договору. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с 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».

9.9. Все уведомления направляются Участнику долевого строительства путем почтового отправления и/или передаются путем вручения при личной встрече под подпись. Застройщик также вправе направлять уведомления Участнику долевого строительства по электронной почте либо посредством СМС - сообщений по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора. Направление уведомлений/сообщений по адресам (почтовым, электронным) сторон, указанным в Договоре, являются надлежащим уведомлением.

9.10. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Приложении №1 «Схема Объекта долевого строительства»;
2. Приложение №2 «Отделка Объекта долевого участия (Технические характеристики дома (квартиры))»;
3. Приложение № 3 Правила проживания в Жилом комплексе «Витязь-3»

## 10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО СЗ СК «Витязь»

Юридический адрес: 664009, г. Иркутск,  
проезд Космический, 5, оф. 1

ИНН 3849081196 КПП 384901001

ОГРН 1203800020907

Тел/ факс: 8 (3952) 27-17-45, 27-17-94

E-mail: skvityaz@bk.ru

р/с 40702810018350036300

Байкальский банк Сбербанка России (ПАО)

к/с 30101810900000000607

**Участник долевого строительства:**

....., ..... года рождения, паспорт

..... №....., выдан .....года

....., код подразделения.....,

зарегистрирован по адресу:

.....

e-mail: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_;

т. ....

БИК 042520607 ОКПО 05618928

Директор

\_\_\_\_\_/Колмаков А.М./

\_\_\_\_\_/...../

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**к Договору**

**участия в долевом строительстве: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Красный путь в г. Иркутске», расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красный Путь, № ..... от .....**

**«План расположения Объекта долевого строительства на этаже»**

**Общие данные:**

-район и площадка размещения объекта капитального строительства: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Красный Путь, в г. Иркутске» - Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красный Путь, кадастровый номер земельного участка 38:36:000009:28671, площадь земельного участка 8713 кв.м.;

**Многоквартирный жилой дом № 1:**

- количество секций (подъездов) – 4;

- количество этажей – 11, этажность – 10, подвальный этаж, 1 этаж – часть офисные помещения/часть квартиры, 2-10 – жилые этажи, надстройка над кровлей - машинные отделения и выход из лестничной клетки на кровлю.

\_\_\_\_\_  
Застройщик

ООО СЗ СК «Витязь»

\_\_\_\_\_  
Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/...../

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**к Договору**  
**участия в долевом строительстве «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Красный путь в**  
**г. Иркутске», расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красный Путь,**  
**№ ..... от .....**  
**«План Объекта долевого строительства»**

**Паспорт «Отделки объекта долевого участия .Технические характеристики»**  
**Многоквартирный жилой дом №1**

1	Строительный номер нежилого помещения (Кладовка )	№ .....
2	Расположение Оси	.....
3	Этаж	Подвал
4	Количество помещений	....

5	Общая площадь (кв.м)	.....
6	Высота помещения:  - от верха несущей плиты нижележащего перекрытия до верха несущей плиты вышележащего этажа:	2,8м (с учетом перекрытия, без стяжки).
	Высота потолков (указанная в Проектной декларации):	.....
7	Сейсмостойкость	8 баллов
8	Уровень ответственности многоквартирного жилого дома	нормальный
9	Степень огнестойкости по ФЗ № 123 – ФЗ от 22.07.2008 г.,	II
10	Класс конструктивной пожарной опасности	C0
11	Класс функциональной пожарной опасности	Ф 1.3
12	Класс энергоэффективности	B (высокий)
13	Фундаменты	Свайные. Ростверк монолитный железобетонный ленточный, по верху ленты объединены сплошной монолитной железобетонной плитой.
14	Конструктивная схема здания	Перекрестно – стеновая с наружными и внутренними продольными и поперечными несущими стенами, с жесткими дисками перекрытий.
15	Наружные и внутренние стены, стены лифтовых шахт, парапеты, перегородки.	Монолитные железобетонные, каменные толщиной 200 мм. Наружные стены-утеплены слоем из пенополистирола 180 мм и облицованы кирпичной кладкой толщиной 120 мм, Перегородки из пескоблока - оштукатуренные.
16	Перекрытия	Монолитные железобетонные толщиной 180 мм.
17	Лестничные марши, площадки	Монолитные железобетонные.
18	Кровля	Неэксплуатируемая, совмещенная, утепленная, с организованным внутренним водоотводом.
19	Электроснабжение	Централизованно. Разводка электрики внутри кладовки не предусмотрена. Выполняется ввод кабеля в кладовку с установкой электрического щитка и однофазного счетчика.
20	Благоустройство. Наружное освещение.	Придомовая территория. Выполняется согласно проекта.
21	Водоснабжения и водоотведение	Не предусмотрено.
22	Теплоснабжение	Не предусмотрено.
23	Вентиляция	Вытяжная с механическим побуждением.
24	Кондиционирование	Не предусмотрено.
25	Радиофикация, телефонизация, телевидение, интернет.	Не предусмотрено.
26	Пожарная сигнализация	Монтаж пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре выполняется в соответствии с проектом.

27	Мусоропровод	Не предусмотрен.
29	Внутренняя отделка кладовки:	Не выполняется.  -- отделка стен: отсутствует; - отделка полов: отсутствует; - отделка потолков: отсутствует;
30	Двери входные	Стальные.

Застройщик ООО СЗ СК «Витязь»

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_  
/Колмаков А.М./

\_\_\_\_\_/...../

### ПРИЛОЖЕНИЕ №3

к Договору

участия в долевом строительстве «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Красный путь в г. Иркутске», расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красный Путь, № ..... от .....

#### Правила проживания в Жилом комплексе «Витязь-3»

Мы, Участники долевого строительства и будущие собственники жилых и нежилых помещений (далее по тексту – «Участники долевого строительства»), расположенных в Жилом комплексе «Витязь-3» (далее по тексту – «Жилой комплекс»), с целью:

- согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию, распоряжению жилыми и нежилыми помещениями после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию;
- пользованию общим имуществом, сохранению, содержанию, обеспечению санитарного и технического состояния общего имущества, надлежащего профессионального обслуживания инженерного оборудования, получения коммунальных и эксплуатационных услуг;
- сохранения архитектурного облика фасада здания;
- формирования культуры комфортного добрососедства;
- регулирования отношений между Участниками долевого строительства, управляющей и эксплуатирующей организацией, иными лицами, каким-либо образом связанными с реализацией Участниками долевого строительства своих прав.

В соответствии с Жилищным кодексом, нормативными актами Российской Федерации, Иркутской области и города Иркутска принимаем настоящие Правила совместного проживания в Жилом комплексе (далее по тексту – «Правила проживания»).

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила проживания обязательны к выполнению как Участниками долевого строительства (физическим или юридическим лицом) любого помещения Жилого комплекса, так и

иными пользователями помещений, членами (включая несовершеннолетних) семьи Участников долевого строительства и/или пользователя помещения, гостями или иными лицами, находящимися в принадлежащем Участникам долевого строительства жилым/нежилым помещением, в пределах здания или придомовой территории Жилого комплекса, управляющей и эксплуатирующей Жилой комплекс организации, именуемые в дальнейшем совместно – Заинтересованные лица.

1.2. Правила проживания являются установленными Участниками долевого строительства порядком пользования общим имуществом в целях обеспечения добрососедского проживания в Жилом комплексе.

1.3. Основные принципы проживания состоят в уважении и понимании между Заинтересованными лицами, уважении права частной собственности и принятия правил поведения в Жилом комплексе.

1.4. Правила проживания призваны содействовать эффективному выполнению целей управляющей и эксплуатирующей организации (далее по тексту – «Управляющая компания») по жизнеобеспечению Жилого комплекса, управлению общим имуществом, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Управляющую компанию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в Жилом комплексе.

1.5. Все термины, использованные в Правилах проживания, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в Жилищном кодексе РФ и договорах Участников долевого строительства с Управляющей компанией.

1.6. Повседневное выполнение Правил проживания контролируется Управляющей компанией, а также всеми лицами, заинтересованными в комфортных условиях проживания в Жилом комплексе.

## 2. ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТНЫХ РАБОТ И/ИЛИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА

2.1. Ремонтные работы в помещениях дома выполняются Участниками долевого строительства на основании рекомендаций по проведению таких работ, выданных Управляющей компанией или размещенных на сайте Застройщика или Управляющей компании.

2.2. Всю ответственность за выполнение в Объекте долевого строительства ремонтных работ, работ по перепланировке и переустройству несет собственник данного помещения.

2.3. В Жилом комплексе в период проведения ремонтных работ и/или переустройства помещений запрещается:

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации, предусмотренных действующим законодательством;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- производить строительные, ремонтные, погрузочно-разгрузочные работы и переустройство, нарушающих тишину или создающих шум (сверление, бурение, стук и т.д.), в период времени с 21:00 до 08:00 часов следующего дня;
- производить строительные работы (перепланировка, ремонт, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции.
- производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих стен;
- осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Жилого комплекса (установка решеток на лоджиях/балконах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов и антенн на фасаде здания). Все изменения могут быть выполнены только при наличии необходимого разрешения компетентных органов и соответствовать паспорту фасада Жилого комплекса;
- нарушать действующие санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях при размещении кухонь, ванных комнат и туалетов, в том числе не допускать расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями ниже лежащих этажей (размещение кухни, ванных комнат, санузлов разрешено в пределах зон, обозначенных на плане квартиры).

2.4. Участники долевого строительства обязаны эксплуатировать Объекты долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

3.1. Участники долевого строительства обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества в Жилом комплексе.



3.2. Участники долевого строительства обязаны своевременно оплачивать коммунальные платежи.

3.3. Участники долевого строительства обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

3.4. На придомовой территории запрещается производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

3.5. Участники долевого строительства обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество, соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования.

3.6. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

3.7. Запрещается устанавливать в местах общего пользования любые двери, устанавливать любое, в том числе инженерно-техническое оборудование, запрещается каким – либо образом менять внешний облик и интерьер мест общего пользования.

3.8. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.9. Не допускается курение в местах общего пользования, на детской площадке, в подъезде, холлах и на лестничных клетках жилого дома.

3.10. Не допускаются крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком и согласованных Управляющей организацией, а также на окнах, балконах или террасах: различных растяжек, подвесок, вывесок, рекламных щитов или баннеров, объявлений, указателей (флагштоков и других устройств), установка спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом. Технические характеристики наружной стены не предусматривают установку оборудования, указанного в настоящем пункте.

3.11. Участники долевого строительства обязаны обеспечить свободный доступ работников Управляющей компании к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

3.12. Запрещается:

- вмешиваться в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения помещений общего пользования.

#### 4. ПРОВЕДЕНИЕ ШУМНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

4.1. Запрещается проведение шумных мероприятий и действий, нарушающих тишину и покой собственников жилых помещений в Жилом комплексе в ночное время.

4.2. Ночное время - период времени с 23.00 до 7.00 часов следующего дня.

4.3. К действиям, нарушающим тишину и покой собственников жилых помещений в Жилом комплексе в ночное время, относятся:

- громкое использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления.
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- использование пиротехнических средств в любое время на территории жилого комплекса, повлекшее нарушение покоя граждан;
- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение

покоя граждан и тишины в неустановленное настоящими Правилами проживания время;  
- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время.

## 5. СОДЕРЖАНИЕ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

5.1. Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил их содержания в городах и населенных пунктах.

5.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

5.3. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

5.4. Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

5.5. Прикорм бездомных животных, оказавшихся на придомовой территории, категорически запрещен. Следует немедленно сообщать в Управляющую компанию обо всех случаях появления бездомных животных в Жилом комплексе и на придомовой территории для принятия соответствующих мер.

## 6. РАСПОРЯЖЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПРИНАДЛЕЖАЩИМ ИМ ИМУЩЕСТВОМ

6.1. При продаже, дарении, передаче в аренду или распоряжении своим недвижимым имуществом иным образом, а также при переходе права собственности, Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Управляющую компанию, предоставив копии правоудостоверяющих документов.

6.2. При совершении действий, предусмотренных п.8.1. настоящих Правил, Участник долевого строительства обязан погасить имеющиеся задолженности.

6.3. Управляющая компания обязана ознакомить нового собственника с настоящими Правилами проживания.

6.4. В случае длительного отсутствия Участника долевого строительства, сдачи помещения в аренду, рекомендуется заранее уведомить об этом Управляющую компанию. При этом Участник долевого строительства оставляет Управляющей компании письменную информацию о контактных лицах (Ф.И.О., адрес, телефон), которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1 Контроль за соблюдением Правил проживания осуществляет Управляющая компания.

7.2 В случае нарушения Правил проживания, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям могут быть вынесены устные предупреждения представителями Управляющей компании.

7.3 В случае неисполнения устного предупреждения и/или неоднократного нарушения Правил проживания, а также действующего законодательства, регулирующего жилищные отношения, нарушителям направляются Управляющей компанией письменные уведомления и/или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений. К лицам, неоднократно нарушившим Правила проживания, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ.

7.4 Управляющая компания письменно уведомляет виновное лицо о необходимости устранить причиненный вред имуществу. Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, Управляющая компания вправе самостоятельно осуществить ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на нарушителя.

7.5 По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящих Правил, следует руководствоваться Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, Иркутской области и г. Иркутска.

Застройщик ООО СЗ СК «Витязь»

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/...../

