

**ДОГОВОР №\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Иркутск

« » \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью финансово-строительная компания «Родные Берега» (ООО ФСК «Родные Берега»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Тогушевой Нины Абрамовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

**Комплексная застройка в Октябрьском районе (далее – Дом)** – блок-секция №7, строящаяся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – Участник) в границах улиц Сибирская, ул. 6-ая Советская, ул. Дальневосточная в Октябрьском районе г. Иркутска на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000023:30262. Адрес места расположения жилого дома является строительным. Постоянный адрес будет присвоен Жилому дому после ввода его в эксплуатацию.

**Объект долевого строительства (далее – Объект)** – жилое помещение подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Объект представляет собой: \_\_\_\_\_ комнатная квартира, итоговой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в т.ч. общая площадь Объекта – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь лоджий и/или балконов (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3) \_\_\_\_\_ кв.м., строительный номер \_\_\_\_\_, расположенная на \_\_\_\_\_ этаже Дома (планировка и схема расположения приводится в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора)

**Общее имущество в жилом доме** - помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, парковочные места, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения

разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи соответствующий Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором стоимость Объекта и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект по акту приема-передачи.

2.2. Стороны согласовали следующий уровень отделки и комплектации Объекта:

Потолок – монолитная плита (без штукатурки и шпатлевки).

Подготовка стен – штукатурка кирпичных и газобетонных стен, бетонные не оштукатуриваются..

Полы – цементно-песчаная выравнивающая стяжка (в санузлах и на балконах стяжка не выполняется).

Электроснабжение: установка вводного электрического щитка с установкой электросчетчика и группы автоматических выключателей.

Нагревательные приборы – радиаторы.

Оконные и дверные откосы оштукатуриваются.

Инженерные коммуникации: согласно проектной документации, разводка не выполняется, санитарно-техническое оборудование не устанавливается и не предоставляется; в т.ч.:

Трубы – канализационные полипропиленовые; стояки и магистральные трубопроводы стальные водогазопроводные трубы.

Остекление: остекление окон - 2-х камерные стеклопакеты, ПВХ-профиль

Двери: входная дверь - монтажная, металлическая, временная; межкомнатные двери не устанавливаются.

Самостоятельная или с привлечением третьих лиц перепланировка либо иное переустройство Участником Объекта до получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и государственной регистрации Участником права собственности на Объект строго запрещается, в противном случае Участник возмещает Застройщику в полном объеме убытки, связанные с самостоятельной перепланировкой или иным переустройством Участником Объекта, а также расходы, понесенные Застройщиком на возврат Объекта в состояние, соответствующее Договору и проектной документации на строительство Дома.

2.3. Срок окончания строительства дома – IV квартал 2019 года.

Передача Объекта Участнику производится не позднее окончания IV квартала 2020 года при условии отсутствия у Участника перед Застройщиком задолженности по оплате стоимости Объекта, уплате неустоек и штрафов, возмещению расходов Застройщика, установленных Договором. Застройщик вправе передать Объект досрочно после ввода Объекта в эксплуатацию.

В случае если Участник на момент передачи Объекта имеет задолженность перед Застройщиком по оплате стоимости Объекта, то передача Участнику Объекта осуществляется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты погашения задолженности в полном объеме, включая неустойки и штрафы, и при отсутствии иных последствий, предусмотренных Договором.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. Застройщик гарантирует, что Объект свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом, на момент заключения настоящего Договора не заключены договоры участия в долевом строительстве, договоры купли-продажи и иные договоры в отношении предмета Договора.

2.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности в порядке, установленном статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.7. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство №38-RU 38303000-249-2018 от «29» июня 2018г., выданное отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска;
- оформленным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации правом собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома (номер государственной регистрации права №38:36:000023:30262-38/002/2018-459 от 06.04.2018г.). Земельный участок имеет существенные ограничения (обременения) права: в связи с нахождением земельного участка в пределах двухсотметровой водоохраной зоны р.Ангара, Застройщик обязуется соблюдать особые условия использования земельного участка и режим хозяйственной деятельности, обеспечивающие охрану вод от загрязнения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды; в связи с расположением земельного участка на территории достопримечательного места «Правобережье реки Ангара, Левобережье реки Ушаковка», до начала проведения земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности Застройщик обязуется выполнить его археологическое обследование.
- положительное заключение экспертизы №38-2-1-3-0025-18 от 27.06.2018г., выданное ООО «Организация Байкальской Экспертизы Проектов». Приказ Росприроднадзора по Иркутской области №1284-од от 25.06.2018г.

2.8. В случае смерти гражданина – Участника его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам согласно действующему законодательству РФ. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство.

Наследник в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты вступления в наследство, уведомляет Застройщика о вступлении в наследство с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора – стоимость Объекта, подлежащая уплате Участником по настоящему Договору.

3.2. Стоимость одного квадратного метра итоговой площади Объекта составляет \_\_\_\_\_ рублей. Указанная стоимость является окончательной и не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.6. настоящего Договора.

3.3. Цена Договора определяется путем умножения установленной в п. 3.2. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра итоговой площади Объекта на итоговую площадь Объекта, указанную в настоящем Договоре, и составляет \_\_\_\_\_ копеек, и подлежит изменению в порядке, установленном п. 3.6. Договора.

3.4. Участник уплачивает цену Договора в порядке и сроки, установленные в Графике оплаты, который является неотъемлемым приложением к Договору.

3.5. В случае оплаты Участником цены Договора в ином порядке, чем указан в Графике оплаты, Стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение, в котором пересматривают цену Договора, стоимость одного квадратного метра итоговой площади Объекта и сроки дальнейшей оплаты.

Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Днем исполнения обязанности Участника по оплате цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Стороны допускают, что в результате проведения строительно-монтажных работ площадь Объекта может измениться (увеличиться либо уменьшиться). Допустимым считается изменение

общей площади Объекта от проектной площади Объекта не более чем на 5%, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения. В случае если изменение общей площади Объекта от проектной площади Объекта составит более 5% в сторону увеличения – Участник обязуется оплатить Застройщику дополнительно возникшую площадь. В случае если изменение общей площади Объекта от проектной площади Объекта составит более 5% в сторону уменьшения - Застройщик обязуется вернуть денежные средства Участнику. Перерасчет цены Договора производится по стоимости одного квадратного метра, установленной в п. 3.2. настоящего Договора.

3.6. Расходы по перечислению денежных средств на расчетный счет Застройщика, государственной регистрации Договора, изменений и дополнений к нему, оформлению технического паспорта на Объект, государственной регистрации права собственности на Объект, созданию и государственной регистрации Товарищества собственников жилья (заключения договора с управляющей компанией) осуществляются Участником самостоятельно, за счет его собственных средств и не входят в цену Договора.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Выполнять добросовестно свои обязательства по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником, исключительно для строительства им Дома.

4.1.3. Передать Участнику Объект не позднее срока, предусмотренного Договором, предварительно уведомив Участника о завершении строительства Объекта и готовности Объекта к передаче.

4.1.4. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.5. Передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, строительным нормам и правилам (СНиП), проектной документации, требованиям строительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством РФ

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

4.1.7. Передать пакет документов на Дом в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации права собственности Участника на Объект после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Участником.

4.1.8. Обеспечить представительство своего сотрудника в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

4.2. Участник обязан:

4.2.1. Уплатить своевременно цену Договора в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Обратиться в органы технической инвентаризации для проведения работ по технической инвентаризации и учету Объекта и подготовки технического паспорта Объекта в течение 10 (Десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

Расходы, связанные с проведением технической инвентаризации, учетом и подготовкой технического паспорта на Объект несет Участник самостоятельно.

4.2.3. Принять по акту приема-передачи Объект в течение срока, указанного Застройщиком в уведомлении о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта при его приемке Участник подписывает акт приема-передачи Объекта с указанием недостатков, подлежащих устранению, а



также представляет Застройщику их перечень в письменном виде. Застройщик обязуется безвозмездно, в сроки, согласованные с Участником, устранить недостатки. После устранения недостатков между Участником и Застройщиком должен быть составлен акт об устранении недостатков, который подписывается обеими Сторонами.

Участник, подписавший акт приема-передачи без указаний на недостатки, подлежащие устранению Застройщиком, не может в дальнейшем ссылаться на недостатки Объекта.

4.2.5. Заключить все необходимые договоры с эксплуатирующей организацией на обслуживание жилья, снабжение горячей и холодной водой, отопление, электроснабжение, канализацию и другие коммунальные услуги, а также по содержанию и уборке мест общего пользования и производить оплату оказываемых услуг с момента подписания акта приема-передачи Объекта в установленном порядке независимо от фактического проживания Участника в Объекте.

4.2.6. Подать в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания Договора (изменений и дополнений к нему) в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы на государственную регистрацию Договора (изменений и/или дополнений к нему).

4.2.7. Принять у Застройщика документы, необходимые для государственной регистрации права собственности, и оформить право собственности на Объект в уполномоченном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.8. Уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, указанных в Договоре, в течение 5 (Пяти) дней с момента их изменения. В противном случае направление уведомлений Участнику по адресу, указанному в Договоре, считается надлежащим уведомлением.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта Участнику.

4.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. Застройщик имеет право:

5.1.1. Оказать Участнику содействие в государственной регистрации права собственности на Объект.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта, согласовав их с Участником.

5.1.3. Реализовать Объект третьим лицам в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче. Основания для реализации Объекта указаны в п. 9.4. настоящего Договора.

5.2. Участник имеет право:

5.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической площади Объекта.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Участником сроков оплаты цены Договора, установленных в разделе 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта Участнику, установленного в п. 2.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект должен соответствовать требованиям Договора, техническим регламентам, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3(Три) года.

7.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. В случае обнаружения недостатков, которые, по мнению Участника, являются неустранимыми и препятствующими использованию Объекта по назначению, должна быть проведена экспертиза, расходы на которую несет Участник.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального его износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**

8.1. Передача Объекта по акту приема-передачи Объекта осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

8.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект Участнику при условии полной оплаты цены Договора, в случае задолженности перед Застройщиком – в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента полного погашения задолженности.

8.3. Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение срока, указанного Застройщиком в уведомлении о готовности Объекта к передаче.

8.4. В случае обнаружения недостатков Объекта при его приемке Участник подписывает акт приема-передачи Объекта с указанием недостатков, подлежащих устранению, а также представляет Застройщику их перечень в письменном виде.

8.5. Застройщик обязуется безвозмездно, в сроки, согласованные с Участником, устранить обоснованные недостатки. После устранения недостатков между Участником и Застройщиком должен быть составлен акт об устранении недостатков, который подписывается обеими Сторонами.

8.6. При отказе (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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 от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче.

## **9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.2. Участник имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный в п. 2.3. Договора;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных законом, в случае, если Дом и (или) Объект построены Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Дома и (или) Объекта, или с иными недостатками, которые делают их непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект не будет передан Участнику;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома.

В случае одностороннего отказа Участника от Договора или в случае расторжения Договора в судебном порядке по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

9.3. При одностороннем отказе Участника от исполнения Договора последний обязан уведомить об этом Застройщика в письменной форме не позднее 5 (Пяти) календарных дней до предполагаемой даты отказа (расторжения).

9.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в Графике оплаты, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- просрочка внесения платежа Участником в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа.

В случае одностороннего отказа Застройщика от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. При расторжении Договора по инициативе Участника по обстоятельствам, не связанным с существенным нарушением Застройщиком условий Договора, указанных в п. 9.2. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им денежные средства в течение 6 (Шести) месяцев с момента расторжения Договора за вычетом штрафа в размере 30%

от цены Договора.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником Застройщику цены Договора, указанной в Договоре, и получения письменного согласия Застройщика

10.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

10.4. Уступка прав требования по Договору, а также перевод долга должны быть зарегистрированы в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **11. ФОРС-МАЖОР**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней с момента возникновения вышеназванных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим компетентным органом.

## **12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**



12.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

### **13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

13.1. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему Договору по передаче Участнику Объекта. Неизрасходованные целевые средства Участника, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией Застройщика, которая остается в его распоряжении.

13.2. Участник дает Застройщику свое согласие на изменение (путем объединения и (или) разъединения) границ и площади земельного участка с кадастровым номером 38:36:000023:30262, без получения у Участника дополнительного письменного одобрения по этому поводу.

13.3. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная 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» публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

14.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор разрешается в суде в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

14.5. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по Договору, за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

14.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора.

14.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя заказным письмом с уведомлением и описью вложения или вручены лично получателю или лицу, действующему по доверенности от имени получателя под роспись.

14.8. Договор не содержит исправлений, составлен на 10 листах в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

### **15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО ФСК «Родные Берега»**  
ИНН 3811155730, КПП 381101001  
ОГРН 1113850054218 ОКПО 30034060  
ОКВЭД 45.2 ОКАТО 25401373000  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810108030004886  
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г.  
Красноярске, г. Красноярск  
БИК 040407777  
к/с 30101810200000000777  
Юр. адрес: 664022, г. Иркутск, ул. Семена  
Лагоды, д. 4/4  
Фактический адрес: 664022, г. Иркутск,  
ул. Семена Лагоды, д. 4/4  
Телефон: 70-32-32, факс 70-32-42

\_\_\_\_\_/Тогусева Н.А./  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

Фамилия: \_\_\_\_\_  
Имя: \_\_\_\_\_  
Отчество: \_\_\_\_\_  
Паспорт: \_\_\_\_\_,  
Выдан \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_