

ТИПОВОЙ
Договор № К-_____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №_____
по адресу _____

город Красноярск

« » _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ситистрой», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора _____, действующего на основании _____, и _____ именуемое в дальнейшем "Участник долевого строительства", _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор, далее именуемый "Договор" о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить **многоэтажный жилой дом №__ с инженерным обеспечением, расположенный по адресу: _____** (далее - Жилой дом), на земельном участке, расположенном по адресу: _____ - с кадастровым номером _____ из земель – земли населенных пунктов; и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность следующие квартиры, расположенные в Жилом доме, (далее по тексту - Объект долевого строительства):

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Количество комнат	Площадь с учетом приведенной площади балконов, кв.м.	Общая площадь кв. м	Стоимость квартиры
1						
2						
3						
ИТОГО						

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Земельный участок, предназначенный для строительства жилых домов, принадлежит Застройщику на праве _____, что подтверждается _____ от _____. ____ года № _____. Право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

1.3. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией города Красноярска _____. ____ г. за номером _____.

1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **___ квартал ___ года.**

Участник долевого строительства не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательств по его передаче, в срок, предложенный Застройщиком.

1.5. Проектная декларация на Жилой дом размещена в сети Интернет на сайте www.sibdom.ru, принадлежащем ООО «Сибдом-Интернет», представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства.

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией на многоквартирный дом, включающей информацию о Застройщике и о проекте строящегося многоквартирного дома.

2. Цена Договора и порядок ее уплаты

2.1. Цена стоимости квартир общей площадью _____ кв.м (с учетом площади балконов) по договору составляет _____ (_____) **рублей.**

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, в соответствии со ст. 18 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 РФ» и оплату услуг Застройщика.

Оплатой услуг застройщика является разница между средствами Участника долевого строительства и фактическими затратами Застройщика.

2.2. В стоимость договора входит следующее состояние квартиры: стены оклеены обоями улучшенного качества; потолок – покрашены; полы во влажных помещениях (санузлах, ванных комнатах) покрыты керамической плиткой; выполнена электрическая разводка и монтаж установочных изделий; установлено сантехническое оборудование, отопительные приборы, приборы учета холодной и горячей воды; установлены входная дверь и внутренние двери; установлены пластиковые окна и внутриквартирные откосы, остекление балконов. Цена договора включает в себя стоимость общедомового оборудования и мест общего пользования.

Цена договора является фиксированной, но может быть изменена по соглашению сторон в связи с изменением фактической площади квартиры в сравнении с проектной площадью, на основании данных, полученных в результате технической инвентаризации объекта долевого строительства, а также в связи с изменением цен на основные строительные материалы и оборудование, услуги, работы (в случае инфляции более чем на 25%).

В момент подписания настоящего договора стороны достигли взаимного согласия относительно указанных выше случаев изменения цены.

2.3. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежа на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора или иным способом, предусмотренным действующим законодательством РФ в срок **не позднее** «___» _____ г.

2.4. При своевременной оплате в полном объеме цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, Застройщик выдает Участнику долевого строительства Справку об оплате общей площади Квартиры по проекту с учетом площади балконов.

2.5. Порядок уплаты цены договора может быть изменен по соглашению сторон.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (жилищного) паспорта (плана) квартиры, из площади квартиры исключается площадь балконов, лоджий, веранд. При этом расхождение общей площади квартиры, указанной в кадастровом (техническом) паспорте (плане) квартиры и свидетельстве о праве собственности, с данными технической инвентаризации, указанными в акте приема-передачи квартиры, не является основанием для изменения цены договора и возврата денежных средств, так как не уменьшает фактическую площадь квартиры с учетом балконов.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство многоквартирного дома и обеспечить качество строительно-монтажных работ в соответствии с утвержденным проектом и согласно техническим регламентам, нормам и правилам, установленным действующим законодательством. В целях исполнения настоящего договора привлекать подрядчиков для выполнения работ, связанных с настоящим договором.

3.1.2 Ввести в эксплуатацию Жилой дом в установленный договором срок.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены договора, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

3.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

3.1.5. После получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в фактическое пользование (с учетом уточненных фактических параметров по данным технической инвентаризации) вышеперечисленные квартиры, качество которых соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям для последующей регистрации Участником долевого строительства в установленном законом порядке права собственности. При обнаружении Участником долевого строительства дефектов строительства в ходе приемки Квартиры, устранить их в установленном порядке.

При возникновении права собственности на вышеуказанные квартиры у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально доле собственности на квартиры, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиры.

3.1.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

3.1.7. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

3.1.8. Застройщик несёт риск случайной гибели и случайного повреждения объекта долевого строительства до передачи его участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

3.1.9. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства обо всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 9 Договора.

3.1.10. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик имеет право по своему усмотрению, в одностороннем порядке вносить изменения в проектно-сметную документацию в отношении жилых помещений, указанных в п. 1.1. договора, если такие изменения не изменяют их площадь, не ухудшат качество и функциональное назначение.

3.3. Застройщик имеет право изменять площадь и функциональное назначение иных жилых и нежилых помещений данного объекта долевого строительства, не указанных в пункте 3.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства не возражает против возможного изменения застройщиком площади и функционального назначения нежилых помещений и подтверждает, что изменения проекта в этой части не имеют для него существенного значения.

3.4. Участник долевого строительства» дает свое согласие и не возражает против действий «Застройщика» связанных с преобразованием и межеванием земельных участков.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Уплатить цену договора в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

4.1.2. Приступить к приемке от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее семи дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.1.3. Подписать акт приема-передачи. Объекта долевого строительства в случае соответствии объекта долевого строительства обязательным требованиям закона и договора.

Отказаться от подписания передаточного акта до устранения Застройщиком несоответствия объекта долевого строительства обязательным требованиям закона и договора.

4.1.4. За свой счет заказать выписку из ЕГРОКС (кадастровый паспорт, план) на квартиры, указанные в п. 1.1. настоящего договора после подписания акта приемки - передачи.

4.1.5. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и нести риск их случайной гибели и случайного повреждения с момента подписания акта приема-передачи, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства и даты фактического проживания.

Если к моменту возникновения у Участника долевого строительства обязанности по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства не выбран способ управления многоквартирным домом, указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства Застройщику или в управляющую компанию, заключившую с Застройщиком договор на управление многоквартирным домом до выбора собственниками многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом или до заключения договора на управление многоквартирным домом с управляющей компанией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления».

4.2. Участник долевого строительства не имеет права самостоятельно производить изменения: планировки вышеперечисленных квартир; системы электро- и теплоснабжения; сантехнической системы – после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и оформления права собственности на объект долевого строительства без соответствующего разрешения, полученного в установленном законом порядке. В случае нарушения данного условия Участник долевого строительства обязан возместить убытки, возникшие в результате не соблюдения настоящих требований.

4.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5. Гарантийный срок

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, гарантийный срок на который составляет три года. Пятилетний гарантийный срок исчисляется со дня подписания сторонами настоящего договора акта приема-передачи квартиры, трехлетний гарантийный срок исчисляется со дня подписания первым участником долевого строительства акта приема-передачи квартиры.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие его нормального износа либо нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации, а также в результате проведения ненадлежащего ремонта, реконструкции Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

Участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства **с письменного согласия Застройщика** в порядке, установленном законодательством РФ.

6.2. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому

лицу (другим лицам), совершенной в соответствии с Законом и п. 6.1. настоящего Договора, письменно уведомляет Застройщика о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу. При отсутствии такого уведомления новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства Застройщиком первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Жилого дома земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве собственности, а также строящийся на этих земельных участках Жилой дом.

7.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

7.3. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства Застройщика по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства в страховой компании - ООО «Региональная страховая компания», г. Москва, ИНН 1832008660, (далее «Страховщик»), удовлетворяющей следующим требованиям:

а) осуществляет страховую деятельность не менее пяти лет;

б) имеет наличие собственных средств в размере не менее чем 400 миллионов рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;

в) соблюдаются требования финансовой устойчивости, предусмотренные законодательством Российской Федерации о страховании, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;

г) отсутствуют основания для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации, ООО «Региональная страховая компания», в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

д) отсутствуют решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;

е) отсутствуют решения арбитражного суда о введении в отношении ООО «Региональная страховая компания» одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

7.4. Договор страхования с ООО «_____» «_____» _____ года. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - участника долевого строительства. Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

7.5. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

7.6. Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

7.7. Страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение составляет _____ (_____) рублей. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участника долевого строительства в течение семи рабочих дней.

7.8. Застройщик обязан уведомить Страховщика в письменной форме о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, любых изменений, дополнений к договору участия в долевом строительстве, расторжении договора, а также о замене Выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, в течение 3 дней с момента, когда Застройщику стало известно об указанных юридических фактах.

8. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

8.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

8.2. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

8.3. Участник долевого строительства или его правопреемники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника долевого строительства, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или его правопреемникам.

8.4. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9. Расторжение Договора

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

9.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения площади квартир. При этом существенным отклонением от согласованной площади квартир является изменение общей площади каждой квартиры более чем на 10%

- в иных установленных федеральным законом.

9.3. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.1, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (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 долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных частью 3 настоящего договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, при условии направления Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

10.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

11. Прочие условия

11.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

11.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.12 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

11.4. Внесение изменений и дополнений в настоящий договор совершается в том же порядке, что и договор. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

11.6. Настоящий Договор составлен в 4 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 2 - для Участника долевого строительства, один для Застройщика и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Адреса места нахождения (жительства) сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью

«Ситистрой»

Юр. адрес: 660093, г. Красноярск,

пр. им. Газеты Красноярский рабочий, 170 «А»

офис 18

ОГРН 1152468013488

ИНН 2464118278 / КПП 246401001

р/с 40702810631000099551, в Восточно-Сибирский

Банк Сбербанка РФ г. Красноярск,

к/с 30301810931006003128, БИК 040407627
