

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

« » _____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая строительная компания «СИБИРЯК», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Егорова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) комплекс жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и инженерного обеспечения: **жилой дом № 2 со встроенными помещениями и инженерного обеспечения. Микрорайон «Нанжуйль-Солнечный» г. Красноярск по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, жилой массив индивидуальной застройки «Нанжуйль-Солнечный» (строительный адрес) на земельном участке: с кадастровым номером 24:50:000000:461 (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства –**

№ подъезда	этаж	№ квартиры	Тип квартиры	Площадь квартиры, м2 (без учета лоджий и балконов)

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

1.2. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с Проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.3. «Застройщик» гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора составляет **(рублей)**, в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Заказчика Застройщика.

Цена Договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства в сумме **(рублей)**, включающая в себя стоимость одного квадратного метра общей площади, без учета площади балкона (лоджий).

2.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или путем перечисления на расчетный счет Застройщика, открытый в филиале Банка, в следующем порядке:

- **() рублей копеек** за счет собственных средств до **..2015 года**, но не ранее, чем через 1 (один) рабочий день после государственной регистрации настоящего Договора.

- **() рублей** за счет заемных денежных средств предоставляемых по Договору займа № _____ от « » _____ 2015 года Красноярским краевым фондом жилищного строительства (далее – Займодавец), ИНН 2466082757, КПП 246101001, ОГРН: 1032402944848, в безналичном порядке по аккредитиву путем перечисления указанных заемных денежных средств со счета № _____ в ООО «Экспобанк», владельцем которого является Участник долевого строительства – _____ на аккредитивный счет (банковский счет) № _____ в ООО «Экспобанк», владельцем которого является Участник долевого строительства – _____ и с аккредитивного счета (банковского счета) Участника долевого строительства на расчетный счет «Застройщика»: №40702810231280123621 в Восточно-Сибирском Банке СБ РФ г. Красноярск до **..2015 года**, но не ранее чем через 1 (один) рабочий день после государственной регистрации настоящего Договора и оплаты собственных средств.

Заем, согласно Договору займа, предоставляется Участнику долевого строительства для целей приобретения в собственность Объекта долевого строительства, путем участия в долевом строительстве, со сроком пользования займом – с даты фактического предоставления займа по « ___ » _____ года (обе даты включительно) при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором займа.

Права Займодавца по Договору займа (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и залог (ипотеку) прав требований, вытекающих из настоящего Договора (Закладная 1), а после государственной регистрации права собственности на Квартиру (Закладная 2) – право залога (ипотеки) на жилое помещение в силу закона) удостоверяется закладной, составляемой и выдаваемой в соответствие с Законодательством РФ.

Стороны определили, что право требования на Объект долевого строительства с момента возникновения его у Участника долевого строительства и до момента полной оплаты цены Договора не будет находиться в залоге у Застройщика.

В соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора, с момента государственной регистрации ипотеки считаются находящимися в залоге у Займодавца в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Займодавцем, возникших из Договора займа. При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет займа.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Займодавца по Договору Займа в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) Объекта долевого строительства, возникающая на основании Закона.

При этом Участник долевого строительства становится Залогодателем.

2.3. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

2.3.1. Изменение цены Договора производится в случае, если в результате строительства площадь квартиры изменится (увеличится либо уменьшится) более чем на квадратный метр.

Изменение цены Договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанного в п. 2.1. настоящего Договора.

2.3.2. Изменение цены Договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади квартиры цена Договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади квартиры цена Договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.4. В случаях изменения цены Договора, в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Договора, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика.

Уплата соответствующей суммы Инвестором либо возврат соответствующей суммы Застройщиком производится в течение 10 дней с момента заключения дополнительного соглашения.

2.5. Стороны на основании статьи 411 Гражданского кодекса РФ установили, что прекращение обязательства по уплате цены Договора, не допускается зачетом встречного однородного требования по заявлению одной Стороны. Прекращение обязательства по уплате цены Договора зачетом встречного однородного требования допускается только по письменному соглашению Сторон.

3. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора до « 01 » сентября 2017 года, построенный в соответствии с проектно-сметной документацией.

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены Договора, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2 настоящего Договора.

3.2. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Участник долевого строительства обязан совершить за свой счет все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и ипотеки на Объект долевого строительства в силу закона в течение 40 (сорока) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.4. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, Застройщик не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 7 (семи) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктами 3.3. и (или 3.4.) настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанного Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в пункте 4.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства самостоятельно изменил планировку Объекта долевого строительства, в том числе осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п..

4.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий Договора и обязательных требований, установленных Законом, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - соразмерного уменьшения цены Договора;
- Участник долевого строительства не вправе самостоятельно устранять недостатки.

5. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства

- 5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 5.2. Участник долевого строительства обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.3. В случае неявки Участника долевого строительства в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что настоящий Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор участия долевого строительства на Объект долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, с другими лицами.
- 5.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.
- 5.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект 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.

6. Уступка прав требований по Договору

- 6.1. После государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему Договору другому лицу (другим лицам) только с письменного согласия Застройщика и Займодавца.
- Уступка прав требования по настоящему Договору, совершенная Участником долевого строительства без письменного согласия Застройщика и Займодавца является ничтожной в силу статей 382, 388, 168 Гражданского кодекса РФ.
- 6.2. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу (другим лицам), совершенной в соответствии с Законом и пунктом 6.1. настоящего Договора, обязан в течение 3 (трех) дней, с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке, письменно уведомить об этом Застройщика и Займодавца, и представить заверенную своей подписью копию зарегистрированного договора (соглашения) об уступке.
- В случае нарушения условий в части согласования уступки прав и обязанностей по Договору с Займодавцем, установленных данным пунктом Договора, Участник долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты регистрации соглашения об уступке обязан досрочно полностью исполнить свои обязательства по Договору займа.

7. Расторжение Договора

- 7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 3.1 настоящего Договора срок;
 - существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (существенными признаются нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования);
 - в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.
- 7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:
- прекращения или приостановления строительства (создания) 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 размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на 10 % от площади, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);
 - изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
 - в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.
- 7.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства направляет Застройщику реквизиты, обязательные для указания в назначении платежа («В счет исполнения ФИО обязательств по Договору займа, № Договора займа, дата заключения Договора займа, № ссудного счета, указанный в Договоре займа»), и поручает Застройщику в своих интересах и в интересах Красноярского краевого фонда жилищного строительства перечислить в срок не позднее 10 рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора, фактически полученные Застройщиком заемные средства, а именно () рублей, по следующим реквизитам: счет получателя 40603810800050000001 открытый в Красноярском филиале «НОТА-Банк» (ПАО), получатель – Красноярский краевой фонд жилищного строительства, к/сч. 30101810500000000707, БИК 040407707, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору займа с Красноярским краевым фондом жилищного строительства.
- Денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства и не являющиеся кредитными средствами, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах, перечислить на рублевый счет Участника долевого строительства по его заявлению или выдать из кассы Застройщика.
- 7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.
- 7.5. По требованию Застройщика Договор подлежит расторжению в судебном порядке в случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней.
- В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней, Застройщик вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему Договору и направить Участнику долевого строительства заявление о расторжении настоящего Договора, с указанием срока получения от Участника долевого строительства ответа о расторжении Договора.

После получения от Участника долевого строительства отказа расторгнуть настоящий Договор, или неполучении ответа в установленный в заявлении Застройщика срок, Застройщик заявляет в суд требование о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

9. Прочие условия

9.1. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации 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», Закона Российской Федерации от 07.02.1992г. № 2300-1«О защите прав потребителей».

9.2. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, как на момент заключения Договора, так и на весь срок его действия не обременен и не будет обременен правами третьих лиц, включая продажу, залог и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоит.

9.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельного (ых) участка (ов), указанного (указанных) в настоящем Договоре, в том числе дает согласие на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов).

9.4. В обеспечении исполнения обязательств застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге принадлежащий застройщику на праве аренды земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство объекта, а так же строящийся (создаваемый) на указанном земельном участке объект.

9.5. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору Застройщик заключает Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору в соответствии со ст. 15.2. ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Условия страхования, а также сведения о страховой организации доведены Застройщиком до Участника перед подписанием настоящего Договора.

Обеспечение обязательств Застройщика в виде страхования прекращается с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.6. Все письма, уведомления, предупреждения, предложения, касающиеся настоящего Договора, Стороны могут вручать друг другу под расписку или направлять друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения. Стороны обязаны являться в почтовое отделение для получения заказного письма с описью вложения. Датой получения стороной письменного уведомления, извещения, предупреждения, предложения, направленного другой стороной является дата на почтовом уведомлении о вручении. При возврате заказного письма с описью вложения оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказное письмо с описью вложения, считается полученным стороной на 20 (двадцатый) день с даты его отправки.

9.7. В случае изменения каких-либо реквизитов (адреса, номеров телефонов, паспортных данных и пр.) сторона обязана известить другую сторону в 7 (семи) дневный срок. При отсутствии такого извещения письменные отправления и телефонограммы считаются доставленными, даже если адресат по ранее указанному адресу более не находился.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»

ООО УСК «СИБИРЯК»

660135, г. Красноярск, ул. Батурина, 1

ИНН 2466123241 / КПП 246750001

Восточно-Сибирский Банк

СБ РФ г. Красноярск

р/с 40702810231280123621

к/с 30101810800000000627

БИК 040407627

Генеральный директор

ООО УСК «СИБИРЯК»

«Участник долевого строительства»

В.В. Егоров