

ПРОЕКТ

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома

по ул. _____ № ДДУ-____-____-

г. Иркутск

«__» _____ 201__ г.

_____, ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____
выдан _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____,
в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны, и Акционерное общество «Управление капитального строительства города Иркутска», (ОГРН 1173850033565, ИНН 3808201313), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего(ей) на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является деятельность сторон по участию в долевом строительстве ____ -этажного (в том числе: ____ жилых этажей, цокольный и технический этажи) жилого дома, расположенного по адресу: г. Иркутск, _____ район, ул. _____, кадастровый номер земельного участка 00:00:000000:00000, в результате которой «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства – жилое помещение ____-комнатную квартиру (строительный номер № ____) общей приведенной площадью 00,0 кв.м. (в том числе общая площадь квартиры 00,0 кв.м. и площадь лоджии (балкона) 0,0 кв.м. (с понижающим коэффициентом), расположенную на _ этаже жилого дома (далее – квартира) по ул. _____ в г. Иркутске.

Общая планируемая площадь квартиры, указанная в приложении №2 к настоящему договору составляет 00,0 кв.м. Общая планируемая площадь является проектной, состоит из суммы общей площади квартиры и площади балконов (лоджий) без понижающих коэффициентов*.

Общая приведенная площадь квартиры является проектной, состоит из суммы общей площади квартиры и площади балконов (лоджий) с понижающими коэффициентами и определяется в соответствии со СНиП 31-01-2003.

Окончательная приведенная общая площадь квартиры, подлежащая передаче «Участнику долевого строительства» состоит из суммы общей площади квартиры и площади балконов (лоджий) с понижающими коэффициентами и определяется по замерам организации, выполняющей техническую инвентаризацию объекта долевого строительства. Пересчет стоимости квартиры по результатам инвентаризации не производится.

Отчисление (взнос) в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от цены договора, указанной в п. 2.1. договора оплачивается Застройщиком до государственной регистрации настоящего договора.

1.2. Форма участия сторон:

- «Участник долевого строительства» перечисляет денежные средства «Застройщику»,
- «Застройщик» выполняет функции заказчика-застройщика при строительстве многоквартирного дома.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена настоящего договора включает в себя стоимость строительства квартиры общей приведенной площадью, указанной в п.1.1. настоящего договора и составляет _____ рублей (_____ рублей). Цена договора может быть изменена, согласно п. 2.3. настоящего договора.

2.2. «Участник долевого строительства» обязан на основании зарегистрированного договора перечислить на счет «Застройщика», указанный в п.3.1.1. настоящего договора сумму, указанную в п. 2.1. настоящего договора, в следующие сроки:

№	Сумма	Дата
1	_____ руб.	до __.__.201__ г.

ИТОГО: _____ руб.

2.3. Цена договора может быть изменена по соглашению Сторон в результате следующих факторов: принятия нормативно-правовых актов по ценообразованию и налогообложению, роста инфляции свыше прогнозируемого уровня, изменения средней рыночной стоимости одного квадратного метра площади жилья, определяемой органом исполнительной власти. Пересчет производится на неоплаченную часть стоимости квартиры. При увеличении цены договора Застройщик оплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьей 23.2 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».

2.4. Расходы по перечислению денежных средств на счет «Застройщика», регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на квартиру, выдаче технического паспорта, регистрации «Товарищества собственников недвижимости» (заключения договора с управляющей компанией) осуществляются за счет средств «Участника долевого строительства» и не входят в цену настоящего договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.1.1. Перечислить денежные средства на финансирование строительства на счет Акционерного общества «Управление капитального строительства города Иркутска» _____ в _____ к/с _____ БИК _____ ИНН _____ КПП _____ на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего договора. Оплата по настоящему договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» либо и (или) иным способом, предусмотренным действующим законодательством РФ.

3.1.2. В течение срока, указанного «Застройщиком» в сообщении о завершении строительства, при выполнении «Участником долевого строительства» в полном объеме условий, указанных в п. 2.2. настоящего договора, принять по передаточному акту квартиру.

В случае обнаружения недостатков при приемке квартиры «Участник долевого строительства» вправе подписать передаточный акт с указанием недостатков, подлежащих устранению, а также представить «Застройщику» их перечень в письменном виде в день приемки квартиры. «Застройщик» обязуется безвозмездно, в разумные сроки, согласованные с «Участником долевого строительства», устранить недостатки. После устранения недостатков между «Участником

долевого строительства» и «Застройщиком» должен быть составлен Акт об устранении недостатков, который подписывается обеими сторонами.

В случае обнаружения недостатков, которые, по мнению «Участника долевого строительства», являются неустранимыми и препятствующими использованию квартиры по назначению, должна быть проведена экспертиза, расходы на которую несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы.

3.1.3. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества квартиры и общего имущества многоквартирного дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи квартиры.

3.1.4. Совместно с другими «Участниками долевого строительства» после оформления права собственности на квартиру выбрать способ управления многоквартирным домом в соответствии с действующим Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.5. В течение четырнадцати дней с момента подписания настоящего договора и изменений к нему передать на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

3.1.6. Компенсировать затраты Застройщика по тепло- и электроэнергии, водоснабжению, канализации, содержания общего имущества, а также иных коммунальных платежей после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с даты, указанной в акте приема-передачи квартиры или ином документе о передаче до момента заключения договора с обслуживающей организацией.

3.1.7. «Участник долевого строительства» не вправе осуществлять перепланировку и переоборудование квартиры, инженерных сетей и коммуникаций до подписания акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче без согласия «Застройщика».

3.1.8. Все сделки по настоящему договору совершаются до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и только с письменного согласия «Застройщика». Ответ предоставляется в течение одного месяца с момента поступления запроса от «Участника долевого строительства».

3.1.9. Зарегистрировать право собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

3.1.10. В течении пяти дней сообщить «Застройщику» об изменении своих реквизитов, указанных в настоящем договоре (Ф.И.О., адрес, телефон и др.). В противном случае направление уведомлений по адресу, указанному в договоре, считается надлежащим уведомлением.

3.1.11. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником долевого строительства» и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, «Участник долевого строительства» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

3.2. «Участник долевого строительства» имеет право:

3.2.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, в случае:

1. Неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный п. 3.3.2 настоящего договора срок передачи квартиры на два месяца;

2. Существенного нарушения требований к качеству объекта, которое должно быть подтверждено заключением надлежащим образом проведенной экспертизы, расходы на проведение которой несет «Участник долевого строительства»;

3. Неисполнения «Застройщиком» обязанностей по исполнению одного из требований «Участника долевого строительства», если квартира построена с недостатками, которые делают квартиру непригодной для дальнейшего использования:

- безвозмездно устранить недостатки;
- соразмерно уменьшить цену договора;
- возместить расходы на устранение недостатков.

4. В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

3.2.2. Расторгнуть договор в судебном порядке в случае:

1. Существенного изменения в проектной документации, строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит квартира, не влекущего улучшения качественных характеристик квартиры, в том числе превышения допустимого изменения общей приведенной площади квартиры.

Изменения признаются существенными при наличии заключения экспертизы, выданного соответствующим органом, при этом расходы на проведение экспертизы несет «Участник долевого строительства».

Допустимым изменением общей приведенной площади квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора считается отклонение фактической приведенной общей площади квартиры от общей приведенной площади квартиры в размере не более 5 (пяти) процентов, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, что не влечет изменения цены.

2. Изменений назначения общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

3. Прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный п. 3.3.2. настоящего договора срок, квартира не будет передана «Участнику долевого строительства».

4. в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

3.2.3. 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. В случае отказа «Застройщика» удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный «Застройщиком» с «Участником долевого строительства» срок, «Участник долевого строительства» имеет право предъявить иск в суд.

3.3. «Застройщик» обязуется:

3.3.1. Осуществлять строительный контроль при строительстве многоквартирного дома, заключать договоры подряда на выполнение работ по строительству, а также иные необходимые для строительства многоквартирного дома договоры, проверять выполнение работ подрядчиком по строительству многоквартирного дома в соответствии с проектом и СНиП.

3.3.2. Обеспечить строительную готовность и ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в ___ квартале 20__ года и передать квартиру «Участнику долевого строительства» в соответствии с условиями настоящего договора в срок до «__» _____ 20__ г. Настоящий договор допускает досрочное исполнение «Застройщиком» обязательств по передаче квартиры.

Квартира передается «Застройщиком по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3.3. Направить «Участнику долевого строительства» информацию и предложение об изменении договора в случае продления «Застройщиком» срока, указанного в п.3.3.2. настоящего договора. Изменение договора осуществляется сторонами путем подписания дополнительного соглашения. При не подписании Участником долевого строительства дополнительного соглашения в течение 30 дней с даты его получения, Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства требование о досрочном расторжении настоящего договора.

3.3.4. Предоставить документы, предусмотренные Федеральным законом в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для государственной регистрации договора.

3.3.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для государственной регистрации прав собственности «Участника долевого строительства» на квартиру.

3.3.6. Устранить по письменному требованию «Участника долевого строительства» недостатки (дефекты) в срок, согласованный «Застройщиком» с «Участником долевого строительства» при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока и наличие которых подтверждено подписанным «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» актом.

3.4. «Застройщик» имеет право:

3.4.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, уведомив «Участника долевого строительства», в случае нарушения «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежей в течение более чем два месяца.

Настоящий договор считается расторгнутым со дня направления «Застройщиком» уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора «Участнику долевого строительства».

3.4.2. В случае необоснованного уклонения или отказа «Участника долевого строительства» от подписания акта приема-передачи квартиры, «Застройщик» по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, указанного в п. 3.3.2. настоящего договора, вправе составить и направить «Участнику долевого строительства» односторонний акт приема-передачи квартиры или иной документ о передаче.

При этом риск случайной гибели или повреждения квартиры признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры.

3.4.3. При одностороннем отказе «Застройщика» от исполнения настоящего договора «Застройщик» возвращает все уплаченные в соответствии с п. 2.2. настоящего договора денежные суммы «Участнику долевого строительства» на счет, указанный «Участником долевого строительства». В случае отсутствия сведений о счете, на который следует перечислить денежные средства, «Застройщик» вправе внести причитающиеся с него денежные средства на лицевой счет «Участника долевого строительства», открытый «Застройщиком» в банке, либо зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

3.4.4. В процессе разработки рабочей документации и осуществления строительства «Застройщик» имеет право вносить изменения в проект, если они не влияют на конструктивную безопасность и не ухудшают его потребительских свойств.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения срока передачи, предусмотренного п. 3.3.2. настоящего договора, «Застройщик» уплачивает «Участнику долевого строительства» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки. Предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается «Застройщиком» в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного п. 3.3.2. настоящего договора срока передачи «Участнику долевого строительства» квартиры вследствие уклонения «Участника долевого строительства» от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику долевого строительства» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком своих обязательств» по настоящему договору.

4.2. В случае нарушения сроков оплаты, по любому из указанных положений п. 2.2. настоящего договора, «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.3. В случае расторжении настоящего договора по основаниям, предусмотренным в п.п. 3.2.1., 3.2.2. настоящего договора, «Застройщик» возвращает «Участнику долевого строительства» денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего договора и уплачивает проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства. Проценты, указанные в настоящем пункте уплачиваются «Застройщиком» в двойном размере. В случае отсутствия

сведений о счете, на который следует перечислить вышеуказанные денежные средства, «Застройщик» вправе внести причитающиеся с него денежные средства на лицевой счет «Участника долевого строительства», открытый «Застройщиком» в банке, либо зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

4.4. В случае перечисления «Участником долевого строительства» денежных средств, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, в нарушение п. 6.1. настоящего договора, а именно, перечисление денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, «Участник долевого строительства» уплачивает штраф в размере 500 000 (Пятисот тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) дней после сообщения «Застройщика» о выявлении факта перечисления денежных средств «Участником долевого строительства» по незарегистрированному договору. Сообщение может быть направлено «Застройщиком» как в письменной форме, так и посредством телефонограммы. В случае отказа «Участника долевого строительства» от добровольной оплаты штрафа, «Застройщик» взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на «Участника долевого строительства».

4.5. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) квартиры, предусмотренного пунктом 3.3.6. настоящего договора, «Застройщик» уплачивает «Участнику долевого строительства», приобретающему квартиру для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом **пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей"**. Если недостаток (дефект) указанной квартиры, являющейся объектом долевого строительства, не является основанием для признания такой квартиры непригодной для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет (на несущие конструкции) с момента ввода объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года. На окна, двери, электрическое и сантехническое оборудование – согласно гарантийному сроку поставщика – производителя.

5.2. «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 предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3. При возникновении между «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» споров по поводу недостатков (дефектов) квартиры или их причин, по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, расходы на которую несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией по объекту долевого строительства, уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации данного договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Перечисление денежных средств «Участником долевого строительства» на основании незарегистрированного договора недопустимо.

6.2. «Участник долевого строительства» согласен на использование и обработку его персональных данных (фамилия, имя, отчество, адрес, номер телефона), необходимых для заключения и исполнения настоящего договора, а также на предоставление персональных данных управляющей компании (либо ТСН) после завершения строительства объекта.

«Участник долевого строительства» согласен на получение информации, касающейся исполнения настоящего договора, направленной «Застройщиком» посредством СМС-сообщения на номер телефона, указанный «Участником долевого строительства» в разделе 9 настоящего договора.

«Застройщик» обязуется соблюдать конфиденциальность при работе с персональными данными «Участника долевого строительства», не предоставлять персональные данные третьим лицам (кроме указанных в настоящем пункте) без согласия «Участника долевого строительства», использовать персональные данные для исполнения настоящего договора.

После исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору, использование персональных данных «Участника долевого строительства» «Застройщиком» не предусмотрено.

6.3. При наступлении рисков, при осуществлении проекта строительства связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений, землетрясений, пожаров, забастовок, военных действий любого характера, запретительных мер, принимаемых государственными органами, изменений налогового, градостроительного законодательства РФ, неблагоприятных погодных условий, и иных событий, не подлежащих контролю сторон договора участия в долевом строительстве, исполнение обязательств по договору отодвигается соразмерно времени действия этих обстоятельств.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное невыполнение обязательств по настоящему договору.

6.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- залогом в порядке, установленном ст.ст. 13-15 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».

6.5. «Участник долевого строительства» дает свое согласие Застройщику на изменение (путем раздела, объединения, выдела) границ и площади, земельного участка с кадастровым номером 00:00:000000:00000, без получения у «Участника долевого строительства» дополнительного письменного одобрения по этому поводу.

6.6. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

6.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах - один для «Застройщика», один - для «Участника долевого строительства» и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

6.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору могут быть внесены сторонами путем подписания дополнительных соглашений, которые в этом случае являются неотъемлемой частью настоящего договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор действует до выполнения сторонами обязательств по настоящему договору в полном объеме.

7.2. Настоящий договор считается исполненным с момента подписания акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче квартиры.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Право собственности на квартиру возникает у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

8.2. При возникновении права собственности на квартиру 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 квартиру.

8.3. Все споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе, касающиеся его заключения, изменения, исполнения, нарушения, расторжения, прекращения и действительности, а также споры, вытекающие из гражданских правоотношений, в том числе неосновательного обогащения, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

«Застройщик»

664011, г. Иркутск, ул. Сухэ-Батора, 13
АО «Управление капитального
строительства города Иркутска»

«Участник долевого строительства»
