

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
Российская Федерация Кемеровская область город Кемерово
_____ **две тысячи девятнадцатого года**

Муниципальное предприятие города Кемерово «Городское управление капитального строительства», именуемое далее в настоящем договоре «**Застройщик**», в лице директора Соснова Сергея Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые в тексте настоящего договора «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Используемые в договоре определения

Стороны настоящего Договора:

Застройщик - хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, а также имеющий в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников для долевого строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство;

Участник долевого строительства – юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах.

Жилой дом – совокупность всех объектов долевого строительства, расположенных в многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения, дошкольным учреждением, пристроенным гаражом, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо помещения общего пользования в таком доме. Жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме в соответствии с жилищным законодательством.

Объект долевого строительства - конкретное жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства

Общее имущество в доме - помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Жилого дома в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Уведомление – оформленное в письменном виде извещение Стороны о желании внесения изменений и дополнений в Договор. Надлежащим образом полученным

Уведомлением считается письмо, направленное путем почтового отправления с описью вложения, либо предоставленное под роспись Стороне.

Дополнительное соглашение – оформленный в письменном виде двухсторонний документ о внесении изменений и дополнений в Договор, зарегистрированный в уполномоченном органе в установленном законом порядке.

Уполномоченный орган – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии в лице УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр).

2. Правовые основания заключения договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

2.2.1. Разрешение № RU 42305000-59/КС от 30.04.2014 г. на строительство дома по строительному адресу: Кемеровская область г. Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 27, пр. Комсомольский, 29,

2.2.2. Проектно-сметная документация, выполненная проектной организацией ООО «Архи Групп» (г. Барнаул);

2.2.3. Проектная декларация, находящаяся в офисе МП «ГорУКС» по адресу: г. Кемерово, ул. Карболитовская, 16А.

2.2.4. Земельный участок с кадастровым номером 42:24:0201010:269, принадлежащий Застройщику на правах аренды (Договор аренды № 11-013 от 19.04.2011г., зарегистрирован 31.05.2011г. в Управлении Федеральной службы кадастра и картографии по Кемеровской области, регистрационный номер 42-42-01/127/2011-257). Категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения, дошкольным учреждением, пристроенным гаражом.

2.2.5. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика.

2.2.6. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 4-1-1-0015-14 от 28.02.2014 г.;

2.3. Обязательства **Застройщика** по настоящему договору являются встречными по отношению к обязательствам **Участника долевого строительства**.

2.4. **Участник долевого строительства** подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве дома, указанного в пункте 3.1 настоящего договора, иных участников в пределах, не затрагивающих его прав на объект долевого строительства.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц произвести **реконструкцию объекта незавершённого строительства (Центр детско-юношеского туризма) путём строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения, дошкольным учреждением, пристроенным гаражом по адресу: город Кемерово, Ленинский район, микрорайон 27, пр. Комсомольский, 29, на земельном участке площадью 7212 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве аренды (договор аренды № 11-013 от 19.04.2011г., зарегистрирован 31.05.2011г. в Управлении Федеральной службы кадастра и картографии по Кемеровской области), и, после получения разрешения на ввод соответствующего этапа строительства Жилого дома в эксплуатацию, передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, указанный в п.3.2. настоящего договора, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и принять Объект долевого строительства в сроки, указанные в настоящем Договоре.**

Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком этапами – 3 (три) этапа.

3.2. Объектами долевого строительства являются конкретные жилые или нежилые помещения, а также общее имущество в многоквартирном жилом доме, которые находятся в Жилом доме по адресу: город Кемерово, Ленинский район, микрорайон 27, пр. Комсомольский, 29. Планы Объектов долевого строительства указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Перечень объектов долевого строительства и их характеристики указаны в Приложении №2 к настоящему договору. Стоимость Объектов долевого строительства указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

3.3. Адрес, номер, площади, иные характеристики помещений, указанные в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору, подлежат уточнению после окончания строительства Жилого дома согласно данных кадастрового учета.

3.4. По условиям настоящего Договора Объекты долевого строительства должны быть переданы Участнику долевого строительства после окончания работ по строительству Жилого дома и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты цены настоящего Договора (п.4.1.), не позднее 28.02.2019 г. Сроки ввода жилого дома в эксплуатацию – не позднее 31.12.2018 г.

Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объектов долевого строительства досрочно.

3.5. Застройщик вправе при наличии объективных причин в одностороннем порядке увеличить срок строительства Объекта долевого строительства (с соответствующим пропорциональным увеличением сроков ввода жилого дома в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, установленных п.3.4. Договора) на срок не более чем 6 (шесть месяцев), с обязательным письменным уведомлением об этом Участника долевого строительства.

4. Цена договора и порядок оплаты

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и включает в себя стоимость строительства объекта долевого строительства, коммуникаций и других объектов инженерно–технического обеспечения, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией.

Экономия средств, образовавшаяся по окончании строительства, в виде разницы между объемом средств финансирования и величиной капитальных затрат на строительство, не подлежит возврату Участнику долевого строительства и считается вознаграждением Застройщика.

4.2. Оплата цены Договора осуществляется следующим образом:

4.2.1. в случае возложения Участником долевого строительства на себя обязательств по производству строительно-монтажных работ, взнос Участника долевого строительства производится путем подписания Соглашения о проведении зачета между Участником долевого строительства, Застройщиком и Подрядчиком на основании принятых Застройщиком фактически выполненных работ Подрядчиком, подтвержденных документами, оформленными надлежащим образом (акты приёмки выполненных работ Форма КС-2, справки о стоимости выполненных работ и затрат КС-3), что не исключает возможности произвести оплату денежными средствами на расчетный счет Застройщика;

4.2.2. Прочие работы оплачиваются Участником долевого строительства на основании выставленных счетов с приложенными к ним подтверждающими документами;

4.3. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику, является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчетов с Застройщиком, за исключением следующих случаев:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в связи с изменениями действующего законодательства;

- внесения изменений в состав Объектов долевого строительства, указанных в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору.

Изменение цены производится путем подписания сторонами дополнительного соглашения, подлежащего регистрации в установленном законом порядке.

4.4. Оплата стоимости объектов долевого строительства должна быть произведена Участником долевого строительства не позднее _____.

4.5. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подтверждающим факт его постройки, будут являться: разрешение на ввод в эксплуатацию соответствующего этапа и Акт приема передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Сторона настоящего договора вправе рассчитывать на добросовестное исполнение другой стороной своих обязательств.

5.2. **Застройщик** обязуется:

5.2.1. Возвести (построить) Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией по строительству, а также выполнить иные работы, не упомянутые в этой документации, но необходимые для строительства Жилого дома и его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

5.2.2. Передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, отвечающие характеристикам, указанным в пункте 3.2. Договора и соответствующие проектной документации, требованиям технических регламентов (СНиП, ГОСТ и т.п.), градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

5.2.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство (создание) Жилого дома.

5.2.5. Застройщик гарантирует, что права на Объекты долевого строительства, указанные в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору, на дату подписания Договора не заложены, под арестом или запрещением не состоят.

5.2.6. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче.

5.2.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома (соответствующей очереди строительства).

5.2.8. Передавать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства по подписываемым сторонами передаточным актам или иным документам о передаче не позднее срока, указанного в п.3.4. настоящего Договора, и при условии уплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора в полном объеме в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

5.2.9. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. В этом случае изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.2.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на последний Объект долевого строительства.

5.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

5.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего договора в соответствии с пунктами 4.1; 4.2 и 4.4 настоящего Договора.

5.3.2. После окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома (его соответствующей очереди) в эксплуатацию принять от Застройщика Объект долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

5.3.3. Стороны в течение 45 (Сорока пяти) рабочих дней с момента подписания Договора обязаны совместно обратиться в УФСГР кадастра и картографии по Кемеровской области для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить собственными силами либо силами третьих лиц перепланировку внутреннего пространства Объекта долевого строительства.

5.3.5. В случае осуществления Участником долевого строительства до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства действий, указанных в пункте 5.3.4. настоящего договора, привести Объект долевого строительства и иные измененные элементы Жилого дома в первоначальное состояние, а также компенсировать все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением обязательства, указанного в пункте 5.3.4. настоящего договора, в размере, определенном Застройщиком.

5.3.6. В случае волеизъявления Участника долевого строительства о проведении самоотделки Объекта долевого строительства, с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи под самоотделку, заключить договор управления многоквартирным домом с эксплуатирующей организацией, осуществляющей обслуживание жилого дома, на пользование водой, канализацией, электричеством, отоплением, лифтом, а также на уборку строительного мусора в период проведения специальных и отделочных работ.

5.3.7. Не проводить в Объекте долевого строительства и в самом жилом доме без письменного согласия Застройщика работы, которые затрагивают фасад, кровлю и вентиляционные каналы жилого дома и его элементы, в том числе установку снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада, кровли и вентиляционных каналов жилого дома.

5.3.8. Самоотделка Объекта долевого строительства (установление дополнительного оборудования или замена существующего, специальные и отделочные работы и т.д.) производится Участником долевого строительства только после письменного согласования с Застройщиком, с обязательным соблюдением требований «Положения для участников долевого строительства, осуществляющих отделку помещения собственными силами (самоотделка)» (Приложение №3 к настоящему договору) и норм СНиП.

5.3.9. По истечении указанного в п. 6.2 Договора срока, на Участника долевого строительства переходит обязанность по внесению платы за коммунальные услуги и техническое обслуживание Объекта долевого строительства и мест общего пользования пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства, принадлежащей Участнику долевого строительства.

5.3.10. Плата за техническое обслуживание и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным Жилым домом, содержанию, текущему ремонту помещений общего пользования в многоквартирном Жилом доме;

- плату за коммунальные услуги.

5.3.11. Доля обязательных расходов на содержание помещений общего пользования в Жилом доме определяется долей в общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме, которая пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства, принадлежащей Участнику долевого строительства.

5.3.12. До момента заключения договора эксплуатирующей организацией с поставщиками коммунальных услуг, оплата услуг производится на основании счетов, выставленных Застройщиком.

5.3.13. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать сети инженерно-технического обеспечения в Администрацию города Кемерово, помещения общего пользования, созданные для эксплуатации жилого дома, соответствующим эксплуатирующим организациям, ТСЖ, управляющей компании и т.п.

5.3.14. С момента передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства наряду с собственниками иных помещений в Жилом доме управляет общим имуществом в Жилом доме, и на него возлагается бремя содержания общего имущества в Жилом доме пропорционально доле Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Жилом доме (состав которого определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации), включая расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и управлением общим имуществом в Жилом доме (пропорционально доле Участник долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Жилом доме).

5.3.15. Нести расходы на выполнение кадастровых работ в отношении Объекта долевого строительства, проведение государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства и на уплату государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также иные расходы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства; предоставлять документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.16. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно вносить плату за нежилые помещения и коммунальные услуги, а также нести другие обязанности, связанные с использованием жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном жилом доме, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.17. При обнаружении замечаний к качеству Объекта долевого строительства в присутствии представителя Застройщика составить соответствующий акт и передать его Застройщику в течение трех рабочих дней со дня обнаружения замечаний.

5.3.18. По требованию Застройщика являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия и необходимых для исполнения настоящего договора.

5.3.19. Выполнять указания Застройщика, необходимые для исполнения настоящего договора, и исполнять иные обязательства, возложенные на Участника долевого строительства настоящим договором или законом.

5.3.20. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. Порядок и срок передачи Объекта долевого строительства

6.1. Застройщик, не менее чем за четырнадцать дней до наступления установленного пунктом 3.4. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома в соответствии с настоящим договором 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 пунктом 6.5 настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу.

В случае невозможности Участника явиться в назначенное Застройщиком время для принятия Объекта долевого строительства, Участник должен направить Застройщику

ОБРАЗЕЦ

заявление (в письменном виде) с просьбой перенести дату приемки Объекта долевого строительства, после чего - согласовать конкретный временной период приемки объекта.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Передача объекта Участнику включает в себя:

- его осмотр в присутствии уполномоченных представителей Участника;
- составление перечня недоделок, в случае их обнаружения, и сроков их устранения (дефектная ведомость);
- подписание двухстороннего акта приема-передачи уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с настоящим договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения и принять Объект долевого строительства не позднее десяти рабочих дней с момента получения указанного сообщения.

6.3. Застройщик вправе отказаться от передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в случае неуплаты (неполной уплаты) Участником долевого строительства цены настоящего договора до уплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора в соответствии с условиями настоящего договора. При этом застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени), предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.4. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, которые могут быть установлены при обычном способе приемке (явные недостатки). Выявленные недостатки указываются в Приложении к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составляемому в свободной форме и подписываемому Участником долевого строительства и представителем Застройщика. Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в случае, если они оговорены в подписанном сторонами Приложении к акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

В случае подписания сторонами акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, Застройщик обязан безвозмездно устранить указанные в акте недостатки в течение времени, соразмерного для устранения недостатков; при этом срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный п.3.4. настоящего договора, увеличивается на срок устранения недостатков.

Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 6.2 настоящего договора срок или при отказе

Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства за исключением случая, указанного в абзаце 4 пункта 6.4 настоящего договора Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 6.2 настоящего договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (согласно пункту 6.5 настоящего договора).

6.7. Срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в пункте 3.4. настоящего договора, может быть изменен в случае производственной либо иной необходимости, для чего Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное Уведомление о необходимости изменения срока передачи Объекта долевого строительства с указанием нового срока и предложением об изменении настоящего договора в соответствующей части (с приложением проекта дополнительного соглашения к договору). Изменение срока передачи Объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, регистрируемым в установленном законом порядке.

6.8. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном пунктом 6.7 настоящего договора Застройщик не несет ответственность за нарушение установленного настоящим договором (до его изменения в соответствующей части) срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе отказаться от настоящего договора в связи с нарушением Застройщиком установленного настоящим договором (до его изменения в соответствующей части) срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации. При приобретении в собственность Объекта долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

7. Гарантии качества Объекта долевого строительства

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. Гарантийный срок на подлежащий передаче Объект долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет, гарантийный срок на установленные в Объекте долевого строительства технологическое и инженерное оборудование устанавливается 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков, если они произошли по вине Застройщика в период гарантийного срока.

7.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае наличия хотя бы одного из условий:

- проведения Участником долевого строительства перепланировки внутреннего пространства Объекта долевого строительства;
- проведения Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами ненадлежащего ремонта во внутреннем пространстве Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства с отступлением от проектной документации Дома и (или) нарушающих требования технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования.

8. Ответственность сторон. Порядок разрешения споров

8.1. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 3.4. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку согласно действующему законодательству. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а также не выполнении Участником условий полной оплаты цены настоящего Договора (п.4.1.), Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

8.2. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения очередного платежа (в уплату цены настоящего договора), установленных п.п.4.1.; 4.2. и 4.4 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Просрочка внесения Участником долевого строительства платежа (в уплату цены настоящего договора) в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора. В этом случае в настоящий договор вносятся в установленном порядке изменения в части объекта строительства. Объект строительства определяется в объеме полностью оплаченных жилых и нежилых помещений. В течение 5 рабочих дней после дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства Уведомления об отказе от дальнейшего исполнения настоящего Договора, Стороны обязуются заключить соглашение об изменении объекта долевого строительства с последующей его регистрацией в Росреестре.

8.4. В случае если в Объекте долевого строительства были произведены работы по перепланировке и/или переустройству, ремонтные, отделочные работы, то при досрочном расторжении настоящего договора по любым основаниям, Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению предусмотренного проектной документацией состояния Объекта долевого строительства, в сумме, указанной в расчете Застройщика. При этом Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства при расторжении настоящего договора.

8.5. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства имущественных прав (требований) к Застройщику по настоящему договору допускается при условии полной оплаты Объекта долевого строительства с письменным уведомлением Застройщика. Уступка имущественных прав (требований) подлежит государственной регистрации в УФСГРКиК по Кемеровской области.

9.2. Уступка или залог Участника долевого строительства имущественных прав (требований) Участника долевого строительства к Застройщику по настоящему договору допускается до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 6.5 настоящего договора.

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) Участника долевого строительства к Застройщику по настоящему договору несет Участник долевого строительства и (или) лицо (лица), которым Участник долевого строительства уступил соответствующие права (требования) к Застройщику по настоящему договору.

10. Особые условия

10.1. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по техническому плану, составленному на момент получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

10.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика с момента подписания настоящего договора, вышеуказанный земельный участок, который относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, принадлежащий Застройщику на праве аренды, предоставленный под строительство Дома, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства не возражает против передачи предмета залога в залог по обязательствам перед остальными Участниками долевого строительства Дома.

10.3. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика с момента подписания договора долевого участия в отношении жилого помещения являются:

Залог земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

11. Непреодолимая сила (форс-мажорные обстоятельства)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких, как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

11.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 11.1 Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

11.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 11.1. Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

11.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 11.1. Договора, и их последствия продолжают действовать более 90 календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

12. Заключительные положения

ОБРАЗЕЦ

12.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

12.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех своих обязательств.

12.3. Все уведомления, предложения, претензии и иные извещения, связанные с исполнением, изменением или расторжением настоящего договора, направляются сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем договоре, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям сторон. В случае изменения места нахождения либо почтового адреса сторона обязана незамедлительно направить извещение другим сторонам с указанием своего нового места нахождения либо почтового адреса.

12.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путём переговоров (путем направления и рассмотрения претензий).

В случае невозможности разрешения споров путём переговоров стороны разрешают их в установленном порядке в суде.

По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для УФСГРКиК по Кемеровской области.

12.6. Приложения к настоящему договору:

Приложение №1 – Планы Объектов долевого строительства из проекта жилого дома по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, мкрн. № 27, просп. Комсомольский д. 29.

Приложение №2 – Перечень Объектов долевого строительства из проекта жилого дома по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, мкрн. № 27, просп. Комсомольский д. 29 и их характеристики.

Приложение №3 – Стоимость Объектов долевого строительства.

Приложение №4 – Положение для "Участников долевого строительства", осуществляющих отделку помещений собственными силами (самоотделка).

Приложение №5 – Паспорт отделочных работ в жилом доме по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, мкрн. № 27, просп. Комсомольский д. 29.

13. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»:

Муниципальное предприятие города Кемерово «Городское управление капитального строительства» (МП «ГорУКС») 650070 Российская Федерация, г. Кемерово, ул. Карболитовская, 16А, телефон/факс: 8 (3842) 49-00-55; ИНН 4206011405; КПП 420501001 расчетный счет: 40702810732210002702 в ОАО «УРАЛСИБ» г. Новосибирск корр. счет: 30101810400000000725; БИК: 045004725

«Участник долевого строительства»:

14. Подписи сторон

от «Застройщика»

Директор МП «ГорУКС»

_____ С.Ф. Соснов

МП

«Участник долевого строительства»
