



УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «Стройтех»

Ирмухаметов Р.Т.

мп
21 октября 2015 г.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

по строящемуся 5-этажному многоквартирному жилому дому по ул.Сумина,1
в городе Пласт Пластовского Муниципального района Челябинской области

1. Информация о Застройщике:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Стройтех»

Юридический адрес: 457020 Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт,
ул.Строителей, 6

Место нахождения: 457020 Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт,
ул.Строителей, 6

Почтовый адрес: 457020 Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт,
ул.Строителей, 6

Режим работы: понедельник-пятница с 8-00 до 17-00
обед с 12-00 до 13-00

суббота-воскресенье – выходные

Директор Ирмухаметов Ринат Турсунович

Главный бухгалтер Ирмухаметова Гульнара Рашитовна

Телефон/факс: (35160) 2-14-81, 2-21-57, 2-50-80

Сведения о государственной регистрации:

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 13 августа
1997г. серия 74 № 001907506, выдано Инспекцией МНС России по г.Пласту
Челябинской области

- основной государственный регистрационный номер – 1027401029369

Участники – 1) Ирмухаметов Ринат Турсунович – директор ООО «Стройтех»,
доля в уставном капитале Застройщика 92,24%

2) Ирмухаметова Мухассана Харисовна – бухгалтер ООО
«Стройтех», доля в уставном капитале Застройщика 7,76%

Оконченные строительством объекты недвижимости и произведенные по реконструкции и ремонту работы в течение последних трех лет:

№	Наименование проекта (объекта, работ)	Место нахождения объекта	Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Срок ввода в эксплуатацию фактический
1	Строительство 75- ти квартирного жилого дома	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул.Октябрьская, дом 40	Октябрь 2010г.	Октябрь 2010г.
2	Строительство 60- ти квартирного жилого дома	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Строителей, дом 13 В	Июнь 2011г.	Июнь 2011г.

Министерство строительства
и инфраструктуры Челябинской области

22 ОКТ 2015

Вх. №

3	Строительство 48-ми квартирному жилого дома по в г.Пласт 1 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Октябрьская дом 83	Ноябрь 2011г.	Ноябрь 2011г.
4	Строительство 48-ми квартирному жилого дома по в г.Пласт 2 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Октябрьская дом 83	3 квартал 2012г.	Июнь 2012г.
5	Строительство 60-ти квартирному жилого дома по в г.Пласт 1 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Галкина, дом 6	4 квартал 2012г.	Ноябрь 2012г.
6	Строительство 60-ти квартирному жилого дома по в г.Пласт 2 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Галкина, дом 6	Июль 2013 года	4 октября 2013г.
7	Строительство 95-ти квартирному жилого дома по в г.Пласт 2 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Титова, дом 9	4 квартал 2014 г.	18 августа 2014 г.
8	Строительство 95-ти квартирному жилого дома по в г.Пласт 1 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Титова, дом 9	4 квартал 2014 г.	16 октября 2014 г.
9	Строительство 48-ми квартирному жилого дома по в г.Пласт 2 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Черняховского, дом 11	4 квартал 2014г.	24 декабря 2014г.
10	Строительство 48-ми квартирному жилого дома по в г.Пласт 1 блок секция	Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт Ул. Черняховского, дом 11	2 квартал 2015г.	29 июня 2015г.

Лицензии: деятельности, подлежащей лицензированию, Застройщик не осуществляет.

Разрешительные документы, на основании которых Застройщик осуществляет деятельность: 1. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №2708.07-2010-7416005379-С-030 выдано Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация Союз строительных компаний Урала и Сибири» от 26 января 2012г., протокол №04/0121-2012г.

Финансовый результат на 2013 и 2014 годы: Чистая прибыль на 31.12.2013 г. – 335 000,00 рублей, на 31.12.2014 г. – 598 000,00 рублей, на 30.06.2015 г. – 41 000,00 рублей. Размер кредиторской задолженности на 30.06.2015 г. – 19 047 000,00 рублей, учитывая краткосрочные займы физических лиц – участников Общества. Дебиторская задолженность на 30.06.2015 г. составляет 20 117 000,00 рублей, является устойчивой ко взысканию.

2. Информация о проекте строительства:

2.1) цель проекта строительства: строительство по ул.Сумина, 1 в городе Пласт Пластовского Муниципального района Челябинской области пятиэтажного пятиподъездного 85-квартирного жилого дома, состоящего из одно- двух- и трехкомнатных квартир.

этапы и сроки реализации проекта строительства: Строительство будет осуществляться в две очереди:

- строительство первой очереди (первой секции) в осях 3-4 (третий, четвертый и пятый подъезды),
- строительство второй очереди (второй секции) в осях 1-2 (первый и второй подъезды),

Окончание строительства первой очереди предполагается до 31 декабря 2016 года,

Окончание строительства второй очереди предусмотрено до 31.12.2017 года.

Получение Разрешения на ввод в эксплуатацию первой очереди – не позднее 31.12.2016 г.,

Получение Разрешения на ввод в эксплуатацию второй очереди - не позднее 31.12. 2017 г.

Срок передачи помещений участникам долевого строительства первой очереди – не позднее 31 декабря 2016 г.

Срок передачи помещений участникам долевого строительства второй очереди – не позднее 31 декабря 2017 г.

результат экспертизы проектной документации: положительное Заключение Управления Госэкспертизы проектной документации, проектов документов территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской области от 05.05.2015 г. № 74-1-4-0131-15

2.2) разрешение на строительство: *Разрешение на строительство* от 09.09.2015г. № ru74-520104-106-2015, выдано Администрацией Пластовского муниципального района Челябинской области с первичным сроком действия до 09.08.2016 г.

2.3) права застройщика на земельный участок: *Земельный участок* из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:26:1103012:865 площадью 5390,00 кв.м. предоставлен Застройщику Администрацией Пластовского городского поселения Челябинской области в аренду сроком на 3 (три) года с 25.08.2015 г. по 24.08.2018 г. по Договору аренды №63 от 25.08.2015г. Договор аренды зарегистрирован 02.09.2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74-74/026-74/026/019/2015-373/1.

2.4) местоположение строящегося многоквартирного дома: Челябинская область, Пластовский район, г.Пласт ул.Сумина, дом 1. Участок под строительство находится на территории земель Пластовского городского поселения, в

центральной части города, в зоне многоэтажной застройки в квартале между улиц Молокозаводская, Сумина и Октябрьская, с северо-западной стороны граничит с территорией городской больницы.

Площадь земельного участка – 5390,0 м²,

в том числе:

- площадь застройки – 1288,4 м²
- площадь покрытий – 2685,2 м²
- площадь озеленения – 1416,4 м²

Элементы благоустройства, предусмотренные проектной документацией:

- круговой асфальтированный автомобильный проезд шириной 6,0 м и асфальтированный тротуар шириной 1,5 м,
- автостоянки с асфальтовым покрытием со стороны дворового фасада,
- площадки для игр детей,
- площадки для отдыха,
- хозплощадки для сушки белья,
- площадка для размещения контейнеров для складирования мусора

2.5) количество в составе строящегося многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир), описание технических характеристик указанных квартир:

Краткое описание объекта: Проектом предусмотрено строительство пятиэтажного пятиподъездного 85-квартирного жилого дома, состоящего из одно- двух- и трехкомнатных квартир.

Технические характеристики жилого дома:

Число квартир- 85 шт,

В том числе:

- 3-комнатных – 10 шт.,
- 2-комнатных – 35 шт.,
- 1-комнатных – 40 шт.,

Общая площадь квартир, м²- 4167,25,
в том числе,

- Жилая площадь, м² – 2217,0

Площадь жилого здания, м² – 5460,5,

в том числе,

- Площадь лоджий , м² – 539,5,
- Площадь лестничных клеток, м² – 436,75

Строительный объем, м³ - 18333,63,

Класс здания II

Степень долговечности - II

Степень огнестойкости – II

Класс конструктивной пожарной опасности – С1

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3

количество квартир в первой очереди - 50 шт.,

из них:

1-комнатных – 20 шт

2-комнатных – 25 шт

3-комнатных – 5 шт

количество квартир во второй очереди - 35 шт.,

из них:

1-комнатных – 20 шт

2-комнатных – 10 шт

3-комнатных – 5 шт

Технические характеристики квартир

№ квартиры	К-во комнат	№ подъезда	этаж	S квартиры, м2	S лоджии, м2	S общая, м2
1	3	1	1	72,1	6,3	78,4
2	1	1	1	34,8	6,5	41,3
3	2	1	1	50,6	6,5	57,1
4	3	1	2	72,1	6,3	78,4
5	1	1	2	34,8	6,5	41,3
6	2	1	2	50,6	6,5	57,1
7	3	1	3	72,1	6,3	78,4
8	1	1	3	34,8	6,5	41,3
9	2	1	3	50,6	6,5	57,1
10	3	1	4	72,1	6,3	78,4
11	1	1	4	34,8	6,5	41,3
12	2	1	4	50,6	6,5	57,1
13	3	1	5	72,1	6,3	78,4
14	1	1	5	34,8	6,5	41,3
15	2	1	5	50,6	6,5	57,1
16	2	2	1	50,6	6,5	57,1
17	1	2	1	34,7	6,5	41,2
18	1	2	1	35,3	6,3	41,6
19	1	2	1	32,8	6,3	39,1
20	2	2	2	50,6	6,5	57,1
21	1	2	2	34,7	6,5	41,2
22	1	2	2	35,3	6,3	41,6
23	1	2	2	32,8	6,3	39,1
24	2	2	3	50,6	6,5	57,1
25	1	2	3	34,7	6,5	41,2
26	1	2	3	35,3	6,3	41,6
27	1	2	3	32,8	6,3	39,1
28	2	2	4	50,6	6,5	57,1
29	1	2	4	34,7	6,5	41,2
30	1	2	4	35,3	6,3	41,6
31	1	2	4	32,8	6,3	39,1

32	2	2	5	50,6	6,5	57,1
33	1	2	5	34,7	6,5	41,2
34	1	2	5	35,3	6,3	41,6
35	1	2	5	32,8	6,3	39,1
36	2	3	1	54,0	6,3	60,3
37	2	3	1	51,7	6,1	57,8
38	2	3	1	53,0	6,5	59,5
39	2	3	2	54,0	6,3	60,3
40	2	3	2	51,7	6,1	57,8
41	2	3	2	53,0	6,5	59,5
42	2	3	3	54,0	6,3	60,3
43	2	3	3	51,7	6,1	57,8
44	2	3	3	53,0	6,5	59,5
45	2	3	4	54,0	6,3	60,3
46	2	3	4	51,7	6,1	57,8
47	2	3	4	53,0	6,5	59,5
48	2	3	5	54,0	6,3	60,3
49	2	3	5	51,7	6,1	57,8
50	2	3	5	53,0	6,5	59,5
51	1	4	1	32,3	6,5	38,8
52	1	4	1	34,6	6,1	40,7
53	2	4	1	51,8	6,1	57,9
54	1	4	1	32,3	6,5	38,8
55	1	4	2	32,3	6,5	38,8
56	1	4	2	34,6	6,1	40,7
57	2	4	2	51,8	6,1	57,9
58	1	4	2	32,3	6,5	38,8
59	1	4	3	32,3	6,5	38,8
60	1	4	3	34,6	6,1	40,7
61	2	4	3	51,8	6,1	57,9
62	1	4	3	32,3	6,5	38,8
63	1	4	4	32,3	6,5	38,8
64	1	4	4	34,6	6,1	40,7
65	2	4	4	51,8	6,1	57,9
66	1	4	4	32,3	6,5	38,8
67	1	4	5	32,3	6,5	38,8
68	1	4	5	34,6	6,1	40,7
69	2	4	5	51,8	6,1	57,9
70	1	4	5	32,3	6,5	38,8
71	1	5	1	35,2	6,5	41,7
72	2	5	1	51,6	6,1	57,7
73	3	5	1	71,7	6,3	78
74	1	5	2	35,2	6,5	41,7
75	2	5	2	51,6	6,1	57,7
76	3	5	2	71,7	6,3	78
77	1	5	3	35,2	6,5	41,7
78	2	5	3	51,6	6,1	57,7
79	3	5	3	71,7	6,3	78
80	1	5	4	35,2	6,5	41,7
81	2	5	4	51,6	6,1	57,7
82	3	5	4	71,7	6,3	78
83	1	5	5	35,2	6,5	41,7
84	2	5	5	51,6	6,1	57,7
85	3	5	5	71,7	6,3	78

2.6. Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества собственников квартир, отсутствуют (не предусмотрены).

2.7. Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

- Земельный участок, под объектом строительства (с учетом благоустройства и озеленения).
- Места общего пользования – лестничные площадки, марши, коридоры, помещение технического назначения, помещения для консьержа.
- Крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома.
- Внутренние общедомовые инженерные коммуникации и оборудование, электрощитовые.

2.8. О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося жилого дома:

- предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию:

1) первой очереди – не позднее 31.12.2016 г.,

2) второй очереди - не позднее 31.12.2017 г.

Срок передачи помещений участникам долевого строительства первой очереди – не позднее 31 декабря 2016 г.

Срок передачи помещений участникам долевого строительства второй очереди – не позднее 31 декабря 2017 г.

- перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке законченных строительством объектов:

- Администрация Пластовского муниципального района

- ООО «Стройтех»

- Управление государственного строительного надзора, пятый территориальный отдел

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод:

- Администрация Пластовского муниципального района

2.9. О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков:

К финансовым и прочим рискам при осуществлении данного проекта строительства относятся стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, повышение цен на строительные материалы, энергоресурсы, подрядные работы вследствие инфляционных процессов в экономике.

Ввиду финансовой устойчивости предприятия-Застройщика, обеспеченности собственными средствами производства, укомплектованностью штата и продолжительным опытом производства различных видов строительного-монтажных работ, иные финансовые риски при осуществлении проекта строительства минимальны.

2.10. О планируемой стоимости строительства жилого дома

Планируемая стоимость строительства жилого дома ориентировочно составляет **106 970 430,00 рублей.**

2.11. О перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы.

Строительство дома предусматривается подрядным методом с поставкой материалов и конструкций с предприятий стройиндустрии Челябинской области. Строительство осуществляется силами ООО «Стройтех», являющегося Генеральным подрядчиком. Для производства отдельных видов работ, возможно привлечение сторонних подрядных организаций, имеющих соответствующие разрешительные документы.

2.12. О способах обеспечения исполнения обязательств по договору

Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договорам долевого участия в строительстве:

А) Обеспечение исполнения обязательств по каждому договору долевого участия в строительстве залогом

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) находящимися в залоге считаются: право аренды на предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома земельный участок, и строящийся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом.

2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

4. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения

взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

5. Если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в пунктах 1-3, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения застройщиком исполнения своих обязательств по договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

5.1) залогодержателем имущества, указанного в пунктах 1-3, является банк;

5.2) от банка-залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи его дольщику.

6. После заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в пунктах 1-3, не может передаваться в залог без согласия участников долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входят объекты долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи объекта дольщику

В случаях, предусмотренных пунктами 5-6, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) многоквартирного дома.

7. С момента передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ, право залога, возникшее на основании закона, а также на основании договора с банком, не распространяется на данный объект долевого строительства.

Возникший на основании закона или на основании договора с банком залог права аренды земельного участка, прекращается с момента передачи всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенных (созданных) на данном земельном участке, дольщикам.

Б) Обеспечение исполнения обязательств по каждому договору долевого участия в строительстве поручительством

1. Исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться поручительством банка. В случае, если застройщик выбрал поручительство в качестве способа обеспечения своих обязательств, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия поручительства, а также сведения о поручителе. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается поручительством банка, удовлетворяющего следующим требованиям:

1) наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;

2) осуществление банковской деятельности не менее пяти лет;

3) наличие уставного капитала в размере не менее 200 миллионов рублей;

4) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей;

5) соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;

6) отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации.

2. Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и должен предусматривать:

1) субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения по договору в размере цены договора, но не менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора поручительства. Поручитель отвечает перед участником долевого строительства в том же объеме, что и застройщик, включая предусмотренные законом и договором неустойки (штрафы, пени);

2) переход прав по договору поручительства к новому участнику долевого строительства в случае уступки прав требований по договору;

3) срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

4) согласие поручителя на возможные изменения обязательств по договору, в том числе на изменения, влекущие за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя;

5) обязательство поручителя об уведомлении участника долевого строительства в случае досрочного прекращения поручительства.

3. В случае прекращения поручительства до истечения срока, поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства. При этом застройщик обязан заключить другой договор поручительства в течение пятнадцати дней с даты прекращения поручительства.

В случае нарушения поручителем обязанности уведомить участника долевого строительства о прекращении поручительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения, он несет субсидиарную ответственность перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

В) Обеспечение исполнения обязательств по каждому договору долевого участия в строительстве страхованием гражданской ответственности застройщика.

1. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или

ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей следующим требованиям:

- а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- б) 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) соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством Российской Федерации о страховании, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;
- г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;
- е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

2. Застройщик до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

3. В случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации (далее - страховщик), которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

4. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных настоящей статьей.

5. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства, указанных в пункте 6.

6. Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

7. Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

8. 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.

9. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования должен обеспечивать право выгодоприобретателя 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.

10. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

11. Договором страхования может предусматриваться право страхователя уплачивать страховую премию в рассрочку в порядке, установленном правилами страхования. Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет или в кассу страховщика.

12. В договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть причиненных участнику долевого строительства убытков, не подлежащая возмещению по договору страхования).

13. В договоре страхования должно устанавливаться обязательство страховщика направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства страхового возмещения.

14. Страховщик имеет право требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

15. 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 участников долевого строительства в течение семи рабочих дней.

2.13. Иных договоров и сделок, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за

исключением привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве нет. Строительство ведется за счет собственных средств ООО «Стройтех». Возможно привлечение средств дольщиков на основании соответствующих договоров об участии в долевом строительстве.