

Договор № _____ участия в долевом строительстве

г. _____ «___» _____ 20__ г.

_____ (наименование), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, адрес _____ (местонахождение): _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ_____ на основании _____ (устава, положения, доверенности), с одной стороны, и граждан _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: _____ (далее — «Жилой дом»), на земельном участке по адресу: _____ с кадастровым номером _____, находящимся у Застройщика на праве собственности свидетельства _____ от «___» _____ 20__ г., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать в собственность Участнику долевого строительства, объект, находящийся по адресу: _____.

Номер квартиры	Номер на этаже	Номер секции	Этаж	Количество комнат	Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений с применением понижающего коэффициента площади лоджии (K=0,5) (кв. м)

Объектом долевого строительства является жилое помещение со следующими параметрами по проекту:

с расположением на поэтажном плане согласно Приложения №1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, а так же общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства и входящее в состав многоквартирного дома, в доле, пропорциональной размеру общей площади указанного жилого помещения (далее объект долевого строительства), а Участник долевого строительства (далее – «Участник») обязуется уплатить

обусловленную договором цену, в соответствии со ст. 3 настоящего Договора и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять в собственность объект долевого строительства в сроки, согласно п. 4.1.3 и п. 5.1.2 настоящего договора.

Характеристики объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства, получения разрешения на ввод и технической инвентаризации.

1.2. Объект долевого строительства передается Участнику со следующей отделкой:

_____.

1.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на дату заключения настоящего Договора:

- в споре и под арестом не состоит, свободен от долгов и обязательств, в том числе не продан, не сдан в аренду, не отчужден и не переуступлен в любой иной форме и на любых правах, предусмотренных либо не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
- не обременен какими-либо иными правами третьих лиц.

1.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключение технологического и инженерного оборудования составляет 5 (Пять) лет с момента передачи объекта долевого строительства.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № _____ от «___» _____ 20__ г.
- Положительное заключение государственной экспертизы № _____ от «___» _____ 20__ г.
- Свидетельство о собственности земельного участка _____ от «___» _____ 20__ г.
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте _____.

3. Цена Договора

3.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания (строительства) Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей проектной площади квартиры с учетом неотапливаемых помещений с применением понижающего коэффициента площади лоджии $K=0,5$, балкона $K=0,3$. При этом цена квадратного метра квартиры окончательная, пересмотру не подлежит и действует только для настоящего Договора.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – в течение _____ (_____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Днем исполнения обязательств Участника по оплате всей (части) суммы признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. Обязанности и права Застройщика

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Застройщик использует внесенные Участником денежные средства на строительство жилого дома и обязуется ввести жилой дом в эксплуатацию не позднее _____ (_____) квартала 20__ г.

В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения сроков окончания строительства. Изменение предусмотренного Договором срока окончания строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

4.1.2. В течение 20 (Двадцати) календарных дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома уведомить Участника о готовности передачи Объекта долевого строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (далее – «Акт») в течение 2 (Двух) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее «____» _____ 20__ г.

Передаваемый Объект долевого строительства, должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством РФ.

В случае выявления недостатков в ходе приема-передачи Объекта долевого строительства устранить их до подписания Акта приема-передачи.

Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

Передать Участнику документы (копии), необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Одностороннего отказа от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей в соответствии с п.5 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5. Обязанности и права Участника

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Осуществить платежи, указанные в ст. 3 настоящего Договора, в установленные сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. Получив уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, во исполнение требований ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», приступить к его принятию.

5.1.3. С момента передачи по Акту Объекта долевого строительства возложить на себя бремя его содержания, в том числе и риск случайной гибели, оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, а также исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Нести установленные Налоговым кодексом РФ расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

5.1.5. После приема Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей Жилой дом в управление или на баланс, договор управления многоквартирным домом.

5.1.6. Выполнить в полном объеме другие обязанности, возложенные на него настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

5.2. Участник имеет право:

5.2.1. В случае выявления недостатков в ходе приема-передачи Объекта долевого строительства до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика их устранения и отказаться от подписания указанного Акта до устранения недостатков объекта долевого строительства.

Если Участник уклоняется от подписания Акта по другим причинам, застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором 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.

5.2.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6. Исполнение обязательств по Договору

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

6.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, сумма денежных средств, выплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства по его указанию в течение _____ (_____) банковских дней.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

7.2. Все споры, возникающие из настоящего Договора, стороны будут пытаться разрешить путем переговоров. В случае не достижения согласия, стороны вправе передать возникший между ними конфликт на рассмотрение суда по месту нахождения Ответчика.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического, политического или юридического характера.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. Уступка прав требований по Договору

10.1. Уступка Участником прав требований по Договору третьим лицам допускается при условии письменного согласия Застройщика и после полной уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Уступка Участником прав требований по Договору третьим лицам допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.3. В случае изменения у одной из сторон адреса, банковских реквизитов для оплаты, указанная Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

11.4. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Юридический адрес: _____

ИНН: _____
КПП: _____
ОГРН: _____

П/С _____
К/С _____

Участник

Место проживания: _____

Паспорт серии _____ № _____
выдан _____

ИНН: _____
Контактный телефон: _____

БИК _____

в Банке _____

Контактный телефон: _____

Подпись:

Подпись:

_____ / _____ /

_____ / _____ /