

Договор участия в долевом строительстве

город _____

« ____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью « _____ », именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (ка) Российской Федерации _____, « ____ » _____ года рождения, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий (-ая) от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия используемые в договоре

1.1. Застройщик – общество с ограниченной ответственностью « _____ », юридическое лицо, имеющее в соответствии с Федеральным закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» право на привлечение денежных средств участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

1.2. Объект долевого строительства – квартира (комната (ы), помещения вспомогательного использования, лоджия и (или) балкон, указанная в п. ____ договора, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется построить в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и передать участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять на условиях настоящего договора после получения застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию объект долевого строительства: жилое помещение – _____ комнатную квартиру № ____ на ____ этаже, общей площадью ____ квадратных метров, составляющую его долю в строительстве жилого дома.

2.2. Многоквартирный дом расположен по адресу: _____

2.3. Земельный участок кадастровый № _____ площадь _____ кв.м. принадлежит застройщику на праве собственности (аренды) _____

2.4. Разрешение на строительство от _____ № _____ выдано _____

2.5. Основные характеристики многоквартирного дома

вид	
назначение	
этажность	

общая площадь дома	
материал наружных стен	
материал поэтажных перекрытий	
класс энергоэффективности	
сейсмостойкость	согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» (актуализированная редакция СНиП 11-7-81*), расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 6 баллов. Разработка мероприятий по сейсмостойкости не требуется.

2.6. Характеристики объекта долевого строительства:

Основные характеристики квартиры:

Количество комнат-

Площадь каждой комнаты-

Площадь кухни-

Площадь кладовых –

Площадь коридоров -

Площадь санузла(если совмещенный)-

Площадь ванной –

Площадь туалета – (если отдельный)

кроме того площадь балкона (лоджии), веранды, террасы, крыльца, не вошедших в общую площадь квартиры, составляет ____ кв.м. План квартиры прилагается.

3. Цена договора

3.1. Цена договора определена сторонами в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Участник долевого строительства обязуется выполнить требования застройщика о внесении дополнительной платы в стоимость строительства в случаях, предусмотренных настоящим договором, в порядке и сроки, указанные в соответствующем письменном уведомлении.

3.3. Оплата цены договора осуществляется участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу застройщика.

3.4. Застройщик и участник долевого строительства по окончании строительства производят между собой перерасчет стоимости строительства квартиры, балкона (лоджии), веранды, террасы, крыльца по их фактической площади, установленной после проведения техинвентаризации.

3.5. По окончании строительства сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой, подлежащих уплате участником долевого строительства и суммой фактических расходов на строительство объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуг застройщика и остается в его распоряжении.

4. Срок строительства

4.1. Застройщик обязуется построить и сдать в эксплуатацию жилой дом не позднее _____ года.

4.2. Застройщик имеет право досрочно построить и сдать в эксплуатацию жилой дом. В этом случае участник долевого строительства обязан принять квартиру от застройщика по акту приема-передачи в течение двух месяцев с момента фактического ввода дома в эксплуатацию.

4.3. Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию за все время строительства.

5. Обязанности сторон.

5.1. В рамках настоящего договора застройщик:

5.1.1. осуществляет руководство строительством жилого дома;

5.1.2. ведет учет денежных средств всех участников долевого строительства, участвующих в строительстве жилого дома;

5.1.3. обеспечивает использование средств участников долевого строительства на цели, указанные в настоящем договоре;

5.1.4. после оплаты участником долевого строительства цены договора, готовит документы на оформление права собственности участника долевого строительства на жилое помещение, причитающееся ему по настоящему договору акт о передаче квартиры в собственность

5.1.5. без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами;

5.1.6. организует выполнение строительно-монтажных работ.

5.1.7. В соответствии с настоящим договором застройщик выполняет функции заказчика-застройщика, в частности:

- 1) разрабатывает или приобретает проектную документацию;
- 2) приобретает право пользования землей;
- 3) согласовывает градостроительную документацию;
- 4) получает разрешение компетентных органов на право производства работ;
- 5) оформляет договоры с подрядными организациями на производство работ;
- 6) обеспечивает строительство материалами и оборудованием.
- 7) осуществляет контроль и технический надзор за строительством, с соблюдением СНиП на производство и приемку этих работ.

5.2. Обязанности участника долевого строительства:

1) участник долевого строительства обязуется обеспечить финансирование строительства указанного жилого дома в размерах и в порядке, установленных настоящим договором.

2) в течение двух месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию принять квартиру по акту приема-передачи или соглашению о передаче квартиры во временное пользование

3) до регистрации права собственности на жилое помещение, участник долевого строительства обязан:

- а) использовать жилое помещение исключительно по прямому назначению;
- б) содержать жилое помещение в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, выделять для этих целей необходимые средства;
- в) не производить никаких перепланировок и переоборудования жилых помещений без письменного согласия застройщика;

- г) не продавать, не закладывать и иным образом не обременять квартиру, указанную в настоящем договоре;
 - д) за свой счет производить текущий ремонт внутри квартиры;
 - е) при уклонении от принятия квартиры, участник долевого строительства возмещает застройщику затраты, произведенные застройщиком за период после ввода дома в эксплуатацию до фактического принятия квартиры, на основании расчета застройщика в размере и сроки, указанные в уведомлении застройщика;
 - ё) выбрать способ управления многоквартирным жилым домом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 4) После подписания акта приема-передачи квартиры и оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора участник долевого строительства самостоятельно осуществляет постановку квартиры на технический и кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на квартиру Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области своими силами и за свой счет.
- 5) В случае передачи своих прав по настоящему договору третьим лицам на основании ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации в течение 10 (десяти) дней письменно известить об этом застройщика. Передача своих прав участником долевого строительства по настоящему договору осуществляется только с письменного согласия застройщика.

6. Ответственность сторон

6.1. Претензии по качеству объекта долевого строительства (квартиры, общего имущества в многоквартирном доме) за исключением технологического и инженерного оборудования, связанные со скрытыми дефектами, предъявляются застройщику в течение пяти лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию при условии правильной эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения обязательных требований эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства устанавливается три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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.

6.2. В случае нарушения участником долевого строительства сроков внесения стоимости по договору, он уплачивает застройщику пени, в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере.

6.4. В случае, если квартира построена застройщиком с недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, или соразмерного уменьшения цены договора, или отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возвращения денежных средств, внесенных участником долевого строительства, а также процентов на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Факт нарушения требований к качеству квартиры и отнесения их к существенным должен быть подтвержден актом с участием представителя застройщика и компетентной незаинтересованной организации.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Порядок передачи квартиры.

7.1. В течение двух месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию, застройщик предоставляет квартиру участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиры в собственность (в случае если оплата по договору и дополнительным соглашениям к нему произведена участником долевого строительства в полном объеме).

7.2. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает все расходы по техническому и коммунальному обслуживанию с момента передачи ему квартиры. Отсутствие договора на коммунальное обслуживание не освобождает участника долевого строительства от оплаты расходов по техническому и коммунальному обслуживанию.

7.3. При уклонении участника долевого строительства от принятия квартиры, застройщик вправе по истечении двух месяцев после ввода дома в эксплуатацию (как при плановом, так и при досрочном вводе жилого дома в эксплуатацию), составить документ о передаче квартиры участнику долевого строительства в одностороннем порядке. В этом случае все риски и обязанность оплачивать коммунальные платежи переходит к участнику долевого строительства с даты составления документа о передаче квартиры.

7.4. При передаче квартиры участнику долевого строительства по акту приема-передачи застройщик передает дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

8. Расторжение договора.

8.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от своего участия в договоре в случаях, предусмотренных в пункте 1 части 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.2. Участник долевого строительства вправе потребовать расторжения договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных подпунктом 1.1. статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Денежные средства возвращаются участнику долевого строительства в следующие сроки: в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора при одностороннем отказе участника долевого строительства от исполнения договора, и в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора при расторжении договора в судебном порядке, застройщик возвращает денежные средства, внесенные участником долевого строительства, а также проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств (или их части) в счет цены договора до дня их возврата застройщиком. В случае, если участник долевого строительства не обратился к застройщику в указанный срок с заявлением о выплате ему соответствующих денежных средств, застройщик перечисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор в случае просрочки внесения участником долевого строительства цены договора, в установленный договором срок.

8.4. Уступка прав требований участником долевого строительства возможна только после уплаты им цены договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Перевод долга на другое лицо или уступка прав требований допускается лишь с согласия застройщика.

8.5. Уступка прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

9. Иные условия

9.1. С момента государственной регистрации настоящего договора, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности (аренды) и строящийся на этом участке многоквартирный жилой дом считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

Залогом имущества обеспечиваются обязательства застройщика согласно Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности (договора поручительства банка) заключенного с _____.

9.2. Право собственности на квартиру переходит к участнику долевого строительства после сдачи жилого дома в эксплуатацию, полной оплаты цены договора и государственной регистрации этого права в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Основанием для государственной регистрации права собственности на жилое помещение является разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и акт о передаче квартиры участнику долевого строительства.

9.3. В платежном документе о перечислении платежей участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает: "Оплата в соответствии с договором участия в долевом строительстве жилого дома № _____ от "____" _____ года.

9.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на использование и обработку его персональных данных, ставших известными застройщику в связи с заключением настоящего договора. Персональные данные могут быть использованы застройщиком (сотрудниками застройщика) в целях исполнения настоящего договора и требований Законодательства РФ.

9.6. Во всем ином, не урегулированном в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.7. Приложением к настоящему договору является «План объекта долевого строительства отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения» являющегося неотъемлемой частью договора.

10. Срок действия договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента регистрации права собственности участника долевого строительства на квартиру в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры в собственность.

10.3. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

10.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.5. Адреса и платежные реквизиты сторон:

Застройщик:

Наименование:

Адрес, телефон:

Реквизиты для перечисления денежных средств:

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.

Адрес регистрации, фактическое место проживания:

Контактный телефон:

Паспорт: серия _____ № _____ дата выдачи _____ кем
выдан _____

10.7 Подписи сторон:

Застройщик

_____ (_____)

Участник долевого строительства

_____ (_____)