

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Москва _____ -

_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Дольщик передает Застройщику денежные средства с целью участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: _____ (далее Объект).

1.2. После завершения строительства Объекта, сдачи его в эксплуатацию и надлежащего исполнения Дольщиком своих обязанностей по Договору, Дольщику по акту приема-передачи передается в качестве результата его участия в долевом строительстве Объекта и пропорционально внесенным им денежным средствам квартиры, согласно Приложения №1 к данному Договору, общей расчетной площадью (включая 0,5 площадь лоджии, балкона) _____ **квадратных метров** (далее Квартиры).

1.3. На момент составления акта приема-передачи Квартир, в них должны быть выполнены следующие работы:

- установлены оконные блоки с остеклением;
- установлены балконные блоки с остеклением;
- установлены входные двери (ДВП);
- смонтированы приборы центрального отопления (отечественного производства);
- смонтированы отводы от стояков холодного и горячего водоснабжения;
- смонтированы отводы из ПВХ труб от стояков канализации;
- монтаж электропроводки (согласно проекта).

1.4. Общая расчетная площадь каждой квартиры соответствует типовой планировке этажа. После проведения паспортизации построенного Объекта, она может увеличиться или уменьшиться. В случае если после обмеров Объекта бюро технической инвентаризации (далее БТИ) фактическая площадь Квартир по сравнению с расчетной площадью, указанной в п.1.2 Договора, изменится более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м, Застройщик обязан вернуть Дольщику излишне уплаченную денежную сумму или Дольщик обязан доплатить Застройщику стоимость излишне полученной площади в течение десяти календарных дней с даты подписания акта приема – передачи Квартир. Денежная сумма, подлежащая возврату Застройщиком или доплате Дольщиком в соответствии с настоящим пунктом, рассчитывается исходя из цены 1 (одного) кв.м. указанной в п.3.2.

1.5. Застройщик гарантирует Дольщику, что право на инвестирование строительства Объекта с последующим оформлением в собственность Квартир не передано третьим лицам, не заложено, в спорах и под арестом не состоит, в связи с чем Застройщик несет ответственность перед Дольщиком за легитимность прав на Квартиру и риск их последующей утраты.

1.6. Срок передачи Квартир Дольщику _____.

2. Правовое основание договора

2.1. Основанием для заключения настоящего договора является _____.

2.2. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

3. Цена договора, порядок финансирования строительства и иные расчеты по Договору.

3.1. Долевое участие по настоящему Договору осуществляется путем внесения Дольщиком денежных сумм (взносов) за каждую Квартиру на расчетный счет Застройщика. Днем платежа считается день поступления взноса за квартиру на счет Застройщика.

По соглашению сторон могут быть избраны другие способы финансирования, не противоречащие действующему законодательству.

3.2. Общий объем денежных средств, оплачиваемых Дольщиком Застройщику, за _____ (_____) кв.м. общей площади Квартир составляет _____ (_____) рублей.

Общая стоимость договора составляет _____ (_____) рублей.

3.3. Расчет и оплата денежных средств по настоящему Договору Застройщику осуществляется Дольщиком в течение _____ (_____) дней с момента государственной регистрации настоящего договора путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

3.4. После оплаты Дольщиком денежных средств за конкретную квартиру, обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются выполненными в части, относящейся к оплаченной квартире. После оплаты конкретной квартиры, Дольщик приобретает безусловное право на переуступку третьим лицам своего права требования оплаченной квартиры.

4. Права и обязанности Дольщика

4.1. Дольщик обязан за свой счет обеспечить Государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ в установленные законодательством РФ сроки, но не позднее одного месяца со дня подписания Договора.

4.2. Государственную регистрацию Договора Дольщик может поручить Застройщику. В этом случае Дольщик обязан оплатить Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, представить необходимые для регистрации документы, уплатить вознаграждение.

4.3. Дольщик обязуется уплатить Застройщику денежные средства в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.4. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Дольщик обязан принять от Застройщика Квартиру по акту приема-передачи (далее – Акт) в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности к передаче Квартир Дольщику.

Дольщик обязан подписать Акт или в день получения Акта представить Застройщику в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. Не подписание Дольщиком Акта без предоставления мотивированного отказа от его подписания в указанный срок, считается немотивированным отказом Дольщика от подписания Акта. В случае немотивированного отказа Дольщика от подписания Акта, а также в случае неявки Дольщика для передачи Квартир и подписания Акта в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности к передаче Квартир Дольщику, об этом может быть сделана отметка на Акте и Акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке. С

момента подписания Акта, Квартиры считается переданной Дольщику.

4.5. Если по инициативе Дольщика возникнет необходимость в проведении Застройщиком дополнительных работ (т.е. не предусмотренных настоящим Договором), в т.ч. перепланировка Квартир, Дольщик оплачивает стоимость таких работ по цене и в сроки, согласованные с Застройщиком. При этом заключается дополнительное соглашение.

4.6. Проведение перепланировки Квартир до момента подписания Акта приема-передачи квартиры по инициативе Дольщика осуществляется только с письменного согласия Застройщика.

4.7. После ввода Объекта в эксплуатацию, подписания Акта и исполнения п.3.2 Договора Дольщик за свой счет регистрирует в установленном порядке право собственности на квартиру. Регистрация производится органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

4.8. Государственную регистрацию права собственности на Квартиры Дольщик может поручить Застройщику. В этом случае Дольщик обязан оплатить Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиры, представить необходимые для регистрации документы, уплатить вознаграждение.

4.9. Дольщик либо его представитель в праве проверять ход и качество строительства Объекта в сопровождении должностного лица, ответственного за производство строительных работ, не вмешиваясь в деятельность Застройщика. Доступ Дольщика и его представителя к Объекту разрешается при предъявлении Договора и документа, удостоверяющего личность Дольщика (его представителя).

4.10. С момента передачи Дольщику Квартир, указанных в Приложении №1 данного Договора, Дольщик несет бремя их содержания, риск их случайной гибели или их случайного повреждения, самостоятельно оплачивает коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Квартир, несет расходы на содержание Объекта (включая расходы на содержание общего имущества домовладельцев) и придомовой территории, пропорционально своей доле домовладения, а так же несет другие обязанности, связанные с использованием Объекта.

В случае, если коммунальные и прочие услуги, связанные с бременем содержания Квартир, принятых Дольщиком по Акту, оплачивает Застройщик, Дольщик возмещает эти затраты. Сумма указанных расходов не входит в сумму Договора и оплачивается Дольщиком отдельно в течение 5 (пяти) дней с момента получения от Застройщика счета на оплату. Оплата производится путем внесения суммы расходов наличными в кассу Застройщика или ее перечисления на расчетный счет Застройщика или указанных Застройщиком третьих лиц.

4.11. В случае изменения почтового и/или юридического адреса Дольщик обязан в течение 15 (пятнадцати) дней с момента таких изменений письменно образом уведомить Застройщика об этих изменениях.

4.12. Дольщик вправе полностью или частично уступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору третьим лицам с условием уведомления о передаче прав Застройщика.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик осуществляет ведение общих дел по Договору в интересах Дольщика без доверенности, в пределах полномочий, установленных настоящим Договором.

5.2. Застройщик консолидирует денежные средства и принимает необходимые меры для непрерывного финансирования строительства Объекта.

5.3. Застройщик контролирует ход и качество строительства Объекта.

5.4. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта он передает Дольщику Квартиры по Акту в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности к передаче Квартир Дольщику.

5.5. В течение 30 (тридцати) дней после ввода Объекта в эксплуатацию при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, Застройщик передает Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на Квартиры.

5.6. В случае изменения почтового и/или юридического адреса, банковских реквизитов Застройщик обязан в течение 15 (пятнадцати) дней с момента таких изменений письменно уведомить Дольщика об этих изменениях.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения Дольщиком сроков финансирования, установленных п.3.3. Договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

6.2. В случае нарушения Дольщиком сроков финансирования, установленных п.3.2. Договора, более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 3 (Три) месяца, Застройщик вправе расторгнуть Договор в судебном порядке, в части квартир, не оплаченных Дольщиком.

6.3. В случае нарушения срока передачи Квартир Дольщику, указанного в п.1.6. Договора, Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый календарный день просрочки.

6.4. В случае виновного неисполнения Застройщиком своих обязательств по Договору Дольщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

В этом случае Застройщик производит возврат денежных средств, фактически внесенных Дольщиком по Договору, и уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком всех или части денежных средств, в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Возврат денежных средств производится Застройщиком не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора и получения Застройщиком информации от Дольщика об используемом им расчетном счете.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика в части квартир, уже оплаченных Дольщиком, по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, он производит возврат Дольщику денежных средств, фактически внесенных по договору, с правом удержания неустойки в размере 10% (Десять процентов) от суммы фактически внесенных денежных средств. Возврат денежных средств производится Застройщиком в срок и на расчетный счет, определяемые Сторонами в соглашении о расторжении Договора.

6.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Форс- мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по Договору, если оно явилось следствием действия форс-мажорных обстоятельств, которые явились следствием событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить.

7.2. К числу форс-мажорных обстоятельств по Договору относятся в первую очередь обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, войны, оккупация, массовые беспорядки, мятежи, саботаж, забастовки, пожары, взрывы, объявление эмбарго и пр.), а также решения и нормативные акты, принятые законодательными,

исполнительными органами управления на территории РФ после подписания Договора и препятствующие выполнению сторонами своих обязательств по Договору.

7.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств или после их окончания стороны могут продолжить исполнение своих обязательств по Договору, увеличив срок исполнения на время действия форс-мажорных обстоятельств, если ни одна из сторон не пожелает изменить условия Договора или расторгнуть Договор, о чем должна сообщить другой стороне письменно. Договор считается прекращенным по истечении 30 (тридцать) дней после направления уведомления, если оно не будет своевременно отменено.

8. Прочие условия

8.1. Свидетельством качества Объекта и Квартир, указанных в Приложении №1 данного Договора, соответствие их проекту, техническим и санитарным нормам и правилам является акт приемки Объекта в эксплуатацию Государственной приемочной комиссией. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 лет.

8.2. После подписания государственной комиссией акта приемки Объекта в эксплуатацию и передачи Квартир Дольщику по Акту приема-передачи Застройщик не несет ответственности за сроки заселения Объекта и за отношения, возникающие у Дольщика с эксплуатационными службами.

8.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а также приема Объекта Государственной комиссией.

8.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами Договора своих обязательств по нему. Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

8.5. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными и являются неотъемлемой частью Договора, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами.

Полное или частичное (в части конкретных Квартир) расторжение Договора оформляется дополнительным соглашением сторон.

Изменения, дополнения, а также полное или частичное расторжение настоящего договора подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры между сторонами Договора по согласованию его условий утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае возникновения спора и/или для толкования Договора.

8.7. Споры и разногласия, возникающие после заключения Договора, разрешаются сторонами путем переговоров и направления претензий. Если в течение 30 (тридцати) дней стороны не достигнут соглашения, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

8.8. Условия Договора сторонам понятны, никто из них при его подписании не состоит под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой или стечения тяжелых обстоятельств.

8.9. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Реквизиты сторон

9.1. Застройщик:

Генеральный директор _____ / _____ /

9.2. Дольщик:

Генеральный директор _____ / _____ /

ОБРАЗЕЦ

ОБРАЗЕЦ