

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ ____

г. _____

«__» _____ 20__ г.

_____ (полное фирменное наименование), ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, юридический адрес: _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гр. _____ (ФИО полностью), паспорт серия ____ № _____, выдан _____ от «__» _____ г., код подразделения ____-____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (или «**Дольщик**»), с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

1. Сведения о Застройщике и основания заключения Договора

1.1. Застройщик подтверждает, что имеет право привлекать денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее — Закон № 214-ФЗ) и располагает следующими документами:

1.1.1. Разрешение на строительство № _____ от «__» _____ 20__ г., выданное _____ (наименование уполномоченного органа), сроком действия до «__» _____ 20__ г.

1.1.2. Правоустанавливающий документ на земельный участок с кадастровым номером _____, площадью ____ кв.м, расположенный по адресу: _____ — _____ (право собственности / договор аренды № ____ от «__» _____ 20__ г.).

1.1.3. Проектная декларация, размещённая в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу наш.дом.рф и на официальном сайте Застройщика: _____.

1.1.4. Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ, № ____ от «__» _____ 20__ г.

1.2. Застройщик гарантирует, что на дату подписания Договора он не находится в процедуре банкротства, ликвидации или реорганизации, не имеет неисполненных обязательств по введённым в эксплуатацию объектам долевого строительства, превышающих сроки исполнения более чем на три месяца, и соответствует требованиям ст. 3 Закона № 214-ФЗ.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (далее — «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Объект недвижимости — многоквартирный дом со следующими характеристиками: количество этажей — ____, общая площадь — __ кв.м, материал наружных стен и каркаса — _____, класс энергоэффективности — ____, сейсмостойкость — __ баллов, проектная этажность — ____, количество секций — ____, количество квартир — _____. Адрес (строительный): _____.

2.3. Договор заключён в соответствии с Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Описание Объекта долевого строительства

3.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира) со следующими характеристиками:

3.1.1. Строительный (условный) номер: ____.

3.1.2. Этаж: ____. Номер секции (подъезда): ____.

3.1.3. Количество комнат: ____.

3.1.4. Общая проектная площадь, включая площадь лоджий/балконов с понижающим коэффициентом: __ кв.м.

3.1.5. Жилая проектная площадь: __ кв.м.

3.1.6. Площадь лоджий и балконов: __ кв.м (с коэффициентом ____).

3.1.7. Вид отделки: _____ (черновая / с предчистовой отделкой White Box / с чистовой отделкой согласно спецификации в Приложении № 2 к Договору).

3.1.8. Состав инженерных систем: _____ (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, вентиляция, газоснабжение — указать).

3.2. Графический план Объекта долевого строительства с указанием его расположения на этаже и в секции является Приложением № 1 к Договору и его неотъемлемой частью.

3.3. Доля Участника в праве общей собственности на общее имущество в Объекте недвижимости пропорциональна общей площади Объекта долевого строительства. Право общей долевой собственности на общее имущество возникает у Участника одновременно с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4. Срок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию — не позднее «__» _____ 20__ г.

4.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — не позднее «__» _____ 20__ г. Срок передачи является единым для всех участников долевого строительства в пределах одной секции (блок-секции) Объекта недвижимости (ч. 1 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

4.3. Допускается досрочная передача Объекта долевого строительства, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. О готовности к передаче Застройщик уведомляет Участника не менее чем за один месяц до наступления срока, указанного в п. 4.2 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручением сообщения лично под расписку.

4.4. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 4.2, направляет Участнику соответствующее уведомление с предложением об изменении Договора. Изменение срока оформляется дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации в Росреестре.

5. Цена Договора, сроки и порядок её уплаты

5.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

5.2. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей проектной площади Объекта долевого строительства на общую проектную площадь Объекта. Цена единицы общей проектной площади составляет _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр.

5.3. Цена Договора включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату его услуг.

5.4. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства путём внесения денежных средств на специальный счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии со ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

5.5. Оплата осуществляется единовременным платежом в течение ___ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Росреестре, но не ранее открытия счёта эскроу. Допустима оплата за счёт собственных и/или кредитных (ипотечных) средств Участника.

5.6. Внесение Участником денежных средств в счёт уплаты цены Договора до государственной регистрации Договора не допускается.

5.7. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации (БТИ) отличается от проектной более чем на 5%, цена Договора подлежит соразмерному изменению. Доплата или возврат разницы производится в течение 15 рабочих дней с момента подписания передаточного акта.

6. Расчёты через счёт эскроу

6.1. Уполномоченный банк — депонент: _____ (полное наименование, ИНН, БИК).

6.2. Стороны не позднее ___ рабочих дней с даты государственной регистрации Договора заключают с уполномоченным банком трёхсторонний договор счёта эскроу, по условиям которого:

6.2.1. Депонентом является Участник долевого строительства.

6.2.2. Бенефициаром является Застройщик.

6.2.3. Эскроу-агентом является уполномоченный банк.

6.2.4. Сумма депонирования соответствует цене Договора, указанной в п. 5.1.

6.2.5. Срок условного депонирования: до даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и регистрации права собственности первого участника долевого строительства на любой объект долевого строительства в Объекте недвижимости, но не более срока, установленного ч. 5 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

6.3. Денежные средства, депонированные на счёте эскроу, не являются собственностью Застройщика до момента их перечисления в его пользу. Банк перечисляет средства Застройщику только после предъявления Застройщиком документов, подтверждающих ввод Объекта в эксплуатацию и регистрацию права собственности первого дольщика, либо иных оснований, предусмотренных ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

6.4. Денежные средства Участника, размещённые на счёте эскроу, застрахованы в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» в пределах суммы возмещения, установленной указанным Законом.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора по любому из оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, денежные средства возвращаются Участнику со счёта эскроу в порядке, установленном договором счёта эскроу.

7. Качество Объекта и гарантийный срок

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, проектной документации, техническим регламентам, строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с даты передачи Объекта Участнику по передаточному акту.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта на любой Объект долевого строительства в Объекте недвижимости.

7.4. При выявлении в течение гарантийного срока недостатков, которые не могли быть обнаружены при обычном осмотре, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены Договора; возмещения расходов на устранение недостатков, если они устранены силами Участника.

7.5. Застройщик не несёт ответственности за недостатки, возникшие вследствие нормального износа Объекта, нарушения Участником требований к эксплуатации, ненадлежащего ремонта или вмешательства Участника в работу инженерных систем.

8. Передача Объекта долевого строительства

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту (или иному документу о передаче) не позднее срока, указанного в п. 4.2 Договора.

8.2. Передача Объекта осуществляется не ранее получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

8.3. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение ___ рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к передаче. До подписания

акта Участник вправе осмотреть Объект, в том числе с привлечением независимого эксперта, и составить дефектную ведомость по выявленным недостаткам.

8.4. При обнаружении недостатков Стороны фиксируют их в акте осмотра с указанием срока устранения. После устранения недостатков Стороны подписывают передаточный акт.

8.5. В случае уклонения Участника от принятия Объекта более двух месяцев с момента, указанного в п. 4.2, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом обязательным условием является направление Участнику не менее одного письменного уведомления с требованием явиться для принятия. С даты подписания одностороннего акта риск случайной гибели и повреждения Объекта переходит к Участнику.

8.6. С момента подписания передаточного акта обязанности по оплате коммунальных услуг, эксплуатационных расходов и взносов на содержание общего имущества несёт Участник.

9. Уступка прав требования по Договору

9.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (ст. 11 Закона № 214-ФЗ).

9.2. Уступка прав требований по Договору допускается только после уплаты Участником цены Договора в полном объёме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

9.3. Договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации в Росреестре. До момента регистрации уступки права и обязанности по Договору сохраняются за Участником.

9.4. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 рабочих дней с даты её государственной регистрации с приложением копии договора уступки.

10. Ответственность Сторон

10.1. За нарушение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере — 1/150 ключевой ставки ЦБ РФ (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

10.2. За нарушение Участником срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч. 6 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

10.3. В случае нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

10.4. Уплата неустоек, предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения обязательств в натуре и возмещения причинённых убытков.

11. Расторжение Договора

11.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в том числе при:

11.1.1. Неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором, более чем на два месяца.

11.1.2. Существенном нарушении требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.1.3. Неисполнении Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

11.2. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

11.3. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным п. 11.1 — 11.2, Застройщик обязан возратить Участнику денежные средства, уплаченные в счёт цены Договора, и уплатить проценты на эту сумму в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день пользования денежными средствами. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются в двойном размере (1/150 ключевой ставки).

11.4. Возврат денежных средств, находящихся на счёте эскроу, производится уполномоченным банком в порядке, установленном договором счёта эскроу и Законом № 214-ФЗ.

11.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора при систематическом нарушении Участником сроков внесения платежей в соответствии с ч. 4 — 5 ст. 5 Закона № 214-ФЗ.

12. Государственная регистрация Договора

12.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и считается заключённым с момента такой регистрации (ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

12.2. Все изменения и дополнения к Договору, а также соглашение об уступке прав требования и соглашение о расторжении Договора подлежат государственной регистрации в Росреестре.

12.3. Документы на государственную регистрацию подаются Сторонами совместно через МФЦ либо в электронной форме через личные кабинеты Сторон на портале Росреестра. Расходы по уплате государственной пошлины несут Стороны в порядке, установленном Налоговым кодексом РФ: для Участника-физического лица — в размере 350 рублей, для Застройщика — в размере 6 000 рублей (на дату заключения Договора).

12.4. Застройщик обязан в течение ___ рабочих дней с даты подписания Договора подать заявление и комплект документов на государственную регистрацию Договора.

13. Конфиденциальность

13.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность сведений о персональных данных, финансовых условиях Договора и иных данных, ставших им известными в связи с исполнением Договора, и не передавать их третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

13.2. Застройщик обрабатывает персональные данные Участника в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» исключительно для целей исполнения Договора, государственной регистрации Договора и сопутствующих процедур.

14. Обстоятельства непреодолимой силы и разрешение споров

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, военных действий, актов органов государственной власти, эпидемий и иных обстоятельств, не зависящих от воли Сторон), наступивших после заключения Договора.

14.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 10 рабочих дней с момента их наступления и представить документы уполномоченных органов, подтверждающие наличие таких обстоятельств.

14.3. Все споры по Договору Стороны разрешают путём переговоров. Претензионный порядок обязателен — срок рассмотрения претензии составляет 30 календарных дней с даты её получения.

14.4. При недостижении соглашения споры подлежат рассмотрению в суде по правилам подсудности, установленным процессуальным законодательством Российской Федерации. Если Участником является гражданин, применяются также положения Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

15. Заключительные положения

15.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Росреестре и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

15.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, подписываются обеими Сторонами и подлежат государственной регистрации в Росреестре.

15.3. Уведомления и сообщения по Договору направляются Сторонами по адресам, указанным в разделе 16 Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются под расписку. Сторона обязана уведомить другую Сторону об изменении адреса, банковских реквизитов или иных существенных сведений в течение 10 рабочих дней.

15.4. Во всём, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями Закона № 214-ФЗ, Гражданского кодекса РФ, Закона о защите прав потребителей и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

15.5. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному — для каждой из Сторон, один — для регистрирующего органа.

15.6. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

— Приложение № 1. План Объекта долевого строительства с указанием расположения на этаже.

— Приложение № 2. Описание объёма и качества отделочных работ (при наличии).

— Приложение № 3. Копия разрешения на строительство.

16. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Наименование: _____

ОГРН: _____ ИНН: _____ КПП: _____

Юридический адрес: _____

Почтовый адрес: _____

Р/с: _____ в _____

К/с: _____ БИК: _____

Телефон: _____ E-mail: _____

Сайт Застройщика: _____

Сайт проектной декларации (ЕИСЖС): наш.дом.рф

От Застройщика: _____ / _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.: _____

Дата рождения: «__» _____ г.

Паспорт: серия __ № ____, выдан _____ от «__» _____ г.

Код подразделения: __ - __

Зарегистрирован(а): _____

Адрес для корреспонденции: _____

Телефон: _____ E-mail: _____

ИНН: _____ СНИЛС: _____

Участник: _____ / _____ /

(подпись)

(Ф.И.О.)