

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КВАРТИРЫ

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве

г. Брянск

« ____ » _____ 201_ г.

ООО _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны,

и _____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (далее по тексту - «**Дольщик**»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны договорились о строительстве в порядке долевого участия объекта долевого строительства в виде _____-комнатной квартиры, условный № _____, расположенной на _____ этаже, блок-секция в осях _____, в осях _____ (согласно Приложению №1) *указать полное наименование многоквартирного жилого дома и его строительный адрес* (далее – Дом).

Общая площадь указанной квартиры с учетом *50% от площади лоджии/30% от площади балкона (выбрать нужное)* составляет _____ кв.м., жилая площадь - _____ кв.м. Указанный в данном договоре адрес является строительным адресом дома, которому после ввода в эксплуатацию будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- 1) разрешение на строительство № _____ от « ____ » _____ 201_ г., выдано _____;
- 2) проектная декларация, опубликованная (размещенная) «**Застройщиком**» « ____ » _____ 201_ г. на сайте _____;
- 3) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок: _____.

1.3. «**Застройщик**» передает вышеуказанную квартиру «**Дольщику**» без внутренней отделки (шпатлевки, устройства чистых полов, оклейки стен обоями, облицовки плиткой, окраски); без установки межкомнатных дверей; без установки электрической плиты; без установки сантехнического оборудования (унитаза, мойки, умывальника, ванны), без сантехнической разводки труб к сантехническому оборудованию, без установки подоконной доски и электрооборудования (светильников), с установкой счетчиков горячей и холодной воды, счетчика газа, с установкой биметаллических радиаторов. Остекление балконов (лоджий) будет производиться централизованно и будет оплачиваться Дольщиком дополнительно за цену, установленную «**Застройщиком**» на момент остекления балконов (лоджий). Внутренняя отделка мест общего пользования и разводка коммуникаций домов осуществляется согласно проектной документации, исходя из ГОСТов и СНиПов.

1.4. **Ориентировочный (планируемый) срок ввода жилого дома в эксплуатацию** – _____.

Дольщик, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства **Застройщик** _____ **Дольщик** _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КВАРТИРЫ

«Квартиры» к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При уклонении **Дольщиком** от принятия объекта долевого строительства «Квартиры» в указанный срок или при отказе **Дольщика** от принятия объекта долевого строительства «Квартиры» в случае отсутствия обоснованных оснований такого отказа, **Застройщик** по истечении четырнадцати рабочих дней со дня получения **Дольщиком** сообщения **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства «Квартиры» к передаче вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства «Квартиры». При этом, риск случайной гибели объекта долевого строительства «Квартиры» признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления такого одностороннего акта. Данная мера может применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Дольщиком** сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства «Квартиры» к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному им почтовому адресу.

1.5. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, что подтверждается полисом страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве серия _____ номер _____ от _____ года.

1.6. Гарантийный срок на объект долевого строительства (квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, – 5 лет со дня передачи квартиры **Дольщику** по акту приема-передачи.

1.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость 1,0 кв.м. общей площади вышеуказанной квартиры на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Общая стоимость квартиры на момент заключения Сторонами настоящего договора составляет _____ (_____) рублей. Данная стоимость подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 2.4. настоящего договора, а также в иных случаях по соглашению Сторон настоящего договора.

Застройщик _____

Дольщик _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КВАРТИРЫ

2.3. Сумма, указанная в п. 2.2 настоящего договора, оплачивается «Дольщиком» путем внесения платежа на расчетный счет «Застройщика» в следующем порядке:

1 взнос: _____ (_____) рублей – задаток, после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее «__» _____ 201__ года. Если за неисполнение настоящего Договора будет ответственен Дольщик задаток остается у Застройщика. Если за неисполнение настоящего Договора будет ответственен Застройщик, он обязан уплатить Дольщику двойную сумму задатка, согласно ст. 381 ГК РФ;

2 взнос: _____ (_____) рублей, после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее «__» _____ 201__ года.

В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.4 Площади, указанные в п.1.1. настоящего договора, подлежат уточнению по данным предприятия, осуществляющего техническую инвентаризацию. Если общая площадь квартиры (включая 50% от площади лоджии/30% от площади балкона (выбрать нужное)) по данным предприятия, осуществляющего техническую инвентаризацию, окажется больше или меньше площади, указанной в п.1.1. настоящего договора, Стороны обязуются произвести перерасчет денежных средств из расчета стоимости 1,0 кв.м. на момент заключения настоящего договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Застройщик»:

3.1.1. «Застройщик» гарантирует, что объект долевого строительства (квартира) на момент заключения настоящего договора свободен от прав и притязаний третьих лиц, в частности, не является объектом спора, инвестиций, не заложен, не арестован, не обременен и не отчужден каким-либо иным способом третьим лицам.

3.1.2. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Дольщику не ранее чем после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, и не позднее _____.

3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию Застройщик при условии выполнения Дольщиком обязанности по оплате объекта долевого строительства (квартиры) в соответствии с п. 2.3. настоящего договора должен передать Дольщику необходимые документы (при наличии данных документов у Застройщика) для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области права собственности на квартиру. Дольщик приобретает право собственности на квартиру после государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

3.1.4. Застройщик в случае нарушения Дольщиком сроков оплаты стоимости объекта долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора осуществляется Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ «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. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения

Застройщик _____

Дольщик _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КВАРТИРЫ

настоящего договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Дольщиком** в счет общей стоимости объекта долевого строительства, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

3.1.5. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения **Дольщиком** требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.2. «Дольщик»:

3.2.1. **Дольщик** производит оплату стоимости объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.3 настоящего договора, оплату всех затрат, связанных с государственной регистрацией настоящего договора, производит дополнительно.

3.2.2. До оформления права собственности **Дольщик** не может самовольно, без согласования с **Застройщиком**, производить перепланировку и переоборудование квартиры.

3.2.3. **Дольщик** или его представитель при получении письменного уведомления **Застройщика** о готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче обязан прибыть в офис **Застройщика** в указанный в п. 1.4. настоящего договора срок для принятия объекта долевого строительства (квартиры) по акту приема-передачи.

3.2.4. После подписания акта приема-передачи **Дольщик** несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства (квартиры).

3.2.5. Уступка **Дольщиком** прав требования по настоящему договору третьим лицам допускается только после полной оплаты им стоимости объекта долевого строительства (квартиры) согласно п. 2.3 настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания документа о передаче объекта долевого строительства (квартиры) **Дольщику**.

Дольщик обязан письменно уведомить **Застройщика** об уступке прав требования по настоящему договору в течение 5 рабочих до осуществления им такой уступки. Услуги по государственной регистрации договора уступки прав требования оплачиваются «**Новым дольщиком**» или в ином порядке, предусмотренном договором уступки прав требования.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий договор после подписания его сторонами подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Право собственности на построенную квартиру, указанную в п.1.1 настоящего договора, **Дольщик** приобретает после ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, при условии выполнения п. 2.3. настоящего договора. Расходы, связанные с оформлением права собственности на объект долевого строительства (квартиру), **Дольщик** несет самостоятельно. Стороны договорились о том, что в случае постановки **Застройщиком** многоквартирного дома и объекта долевого строительства на кадастровый учет, **Дольщик** обязуется компенсировать **Застройщику** часть издержек по постановке на кадастровый учет многоквартирного дома и объекта долевого строительства на кадастровый учет в размере _____.

Застройщик _____

Дольщик _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КВАРТИРЫ

4.2.1. Изменение **Дольщиком** архитектурного облика объекта долевого строительства в любом виде как до регистрации права собственности **Дольщика** на квартиру, так и в процессе эксплуатации объекта долевого строительства допускается только с предварительного письменного согласия **Застройщика**, проектировщика объекта долевого строительства и/или эксплуатирующей организации, в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством. К изменению архитектурного облика объекта долевого строительства относятся, в частности: установка на внешней стороне стен объекта долевого строительства кондиционеров и иного оборудования, пристроенного к стенам или вмонтированного в них, переоборудование балконов и/или лоджий (в том числе: разбор, изменение выполненной кирпичной кладки; монтаж остекления балконов и/или лоджий; изменение выполненного при строительстве или реконструкции объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией остекления балконов и/или лоджий), изменение цветового решения фасада объекта долевого строительства и т.п. В противном случае **Дольщик** принимает на себя риск наступления неблагоприятных последствий (возмещение расходов **Застройщика** по приведению облика фасада квартиры **Дольщика** в соответствии с проектным решением; привлечение **Дольщика** к ответственности за нарушение законодательства и т.д.).

4.3. Оплата за коммунальные услуги производится **Дольщиком** с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

До подписания акта приема-передачи **Дольщик** обязуется выбрать способ управления общим имуществом многоквартирного дома согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ (товарищество собственников жилья /ТСЖ/ или управляющая организация).

4.4. Стороны обязаны в десятидневный срок известить друг друга о любых изменениях адреса, телефона, банковских и иных реквизитов.

4.5. **Дольщик** обязан оформить договор на техническое обслуживание квартиры с обслуживающей организацией (или ТСЖ) и производить оплату расходов по содержанию, ремонту и эксплуатации дома, за коммунальные услуги, согласно действующим тарифам.

4.6. При отказе **Дольщика** вступить в члены товарищества собственников жилья ТСЖ (заключить договор с управляющей организацией), он несет все расходы по содержанию, ремонту, эксплуатации помещений и оплату коммунальных услуг в полном объеме (без дотаций), а также обязан самостоятельно заключить договоры с эксплуатирующими и энергосберегающими организациями или ТСЖ (управляющей компанией).

4.7. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в результате перепланировки, реконструкции, переоборудования, ремонта проведенного самим **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами.

4.8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами взятых на себя обязательств по договору.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в случае если наступление данных обстоятельств прямо влияет на возможность исполнения обязательств по Договору.

5.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 3 дней уведомить об этом другую Сторону.

Застройщик _____

Дольщик _____

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КВАРТИРЫ

5.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 2 месяцев, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную ФЗ «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 и действующим законодательством РФ.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения сторон подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

6.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, по возможности будут решаться путем переговоров.

6.4. В случае не урегулирования споров и разногласий, разрешение споров производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для **Застройщика**, один экземпляр **Дольщику**, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: _____

_____ / _____ /

МП

Дольщик: _____

_____ / _____ /

Застройщик _____

Дольщик _____