

Образец ДОГОВОРА
долевого участия в строительстве многоквартирного дома № _____

г. Москва _____ 201_ года

_____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
Граждан _____ РФ – _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения — _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован по месту жительства по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – _____ - — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

1.2.1. учредительные документы Застройщика;

1.2.2. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

1.2.3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

1.2.4. утвержденная бухгалтерская отчетность, а именно: бухгалтерские балансы, отчеты о прибылях и убытках, отчеты об изменениях капитала, отчеты о движении денежных средств, отчеты о целевом использовании полученных целевых средств (при наличии за отчетный период), расчеты оценки стоимости чистых активов акционерного общества, за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

1.2.5. аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

1.2.6. разрешение на строительство Объекта долевого строительства № _____ от _____, выданное Администрацией _____

1.2.7. размещение проектной декларации на сайте www._____ в соответствии с Федеральным законом 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» (далее — Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ);

1.2.8. Свидетельство бланк _____ выданное 25 июня 2013года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства – земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью _____ - _____ м² , расположенный по адресу: г. _____ кадастровый номер: _____ принадлежащий Застройщику по праву собственности на основании Протокола заседания Совета Директоров _____ от _____ №2, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____ -

1.2.9. оформленная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

1.2.10. технико-экономическое обоснование проекта строительства.

1.3. Объект долевого строительства — жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3.1. Описание жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Место нахождения: г. _____ -

Дом строительный номер № ____.

Этаж ____ . Квартира № __ согласно проекту.

Расположение относительно лестницы: _____ квартира _____.

Примерная площадь _____ м² (жилая _____ м.кв., общая _____ м.кв., включая балконы и лоджии _____ м.кв.).

Высота потолков 2,98 м. (возможно расхождение +/- 5 см.).

Техническое состояние на момент сдачи описывается в Приложении № 4 «Описание строительной готовности на момент передачи квартиры».

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 3 к Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.4. Участник долевого строительства — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.6. Проектная декларация — информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

1.6.1.1. о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, о режиме работы Застройщика;

1.6.1.2. о государственной регистрации Застройщика;

1.6.1.3. об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица — учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица — учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

1.6.1.4. о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию

1.6.1.5. о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1.6.2.1. о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

1.6.2.2. о разрешении на строительство;

1.6.2.3. о правах Застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если Застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

1.6.2.4. о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

1.6.2.5. о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей, то есть квартир, передаваемых Участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

1.6.2.6. о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

1.6.2.7. о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства;

1.6.2.8. о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, перечне органов

государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома;

1.6.2.9. о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

1.6.2.10. о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

1.6.2.11. о перечне организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков);

1.6.2.12. о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору;

1.6.2.13. об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

1.6.3. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

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 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее _____.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, установленной в размере _____ (_____) рублей __ копеек. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе:

3.2.1. сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 80% (Восемьдесят процентов) от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей __ копеек;

3.2.2. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.4.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

3.4.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. Уплата цены Договора производится в следующем порядке:

3.5.1. сумма в размере Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей __ копеек подлежит уплате Участником Долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москве путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

3.6. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в размере, указанном в п. 3.5.1. на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 14 Договора. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.8. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

3.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента передачи Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.