

Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома (с правом одностороннего отказа от исполнения договора; обязательства застройщика обеспечены поручительством)

ДОГОВОР N _____ долевого участия в строительстве многоквартирного дома (с правом одностороннего отказа от исполнения договора; обязательства застройщика обеспечены поручительством)

г. _____

"____" _____ г.

, именуем в дальнейшем "Застройщик",

(наименование)

в лице _____,

(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя)

действующего на основании _____,

(документ, подтверждающий полномочия)

с одной стороны, и _____, именуем в

(Ф.И.О., адрес, паспортные данные)

дальнейшем "Дольщик" с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1. Дольщик, он же Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

2. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: _____;

дата выдачи: _____;

номер: _____.

3. Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома, - _____
(сведения о праве застройщика на

земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом, на

момент получения разрешения на строительство с указанием наименования

документа, его реквизитов, кем и когда выдан (подписан))

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

5. Многоквартирный дом (далее - "Дом") - жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: _____. Общая характеристика многоквартирного дома приведена в Приложении N 1.

6. Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

6.1. Квартира состоит из ____ комнат, будет находиться в многоквартирном доме в ____ секции на ____ этаже (номер на площадке ___, строительный номер ____), общей площадью _____, высота потолков ____ (иные параметры) _____ в соответствии с проектной документацией. Данная квартира (не) соответствует параметрам жилого помещения экономического класса, установленным п. 2 Методических рекомендаций по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденных Приказом Минрегиона России от 28.06.2010 N 303.

6.2. Изменение общей площади квартиры в пределах ____ процентов не является нарушением условий Договора. Изменение площади общей площади квартиры больше чем на ____ процентов является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием

изменений площади, цены, порядка расчетов.

6.3. Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Дольщику как собственнику квартиры в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

6.4. Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Характеристика общего имущества многоквартирного дома приведена в приложении N 1.

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

действующее разрешение на строительство Дома от "___" ____ N ___ выдано
_____;

опубликованная и размещенная (или представлена Дольщику) проектная декларация;

свидетельство о государственной регистрации застройщиком права собственности (или права аренды, безвозмездного срочного пользования и т.п.) на земельный участок, предоставленный для строительства Дома.

2.2. Срок передачи Застройщиком квартиры Дольщику - не позднее "___" _____.

(Вариант: Срок начала передачи и принятия квартиры: "___" _____.)

2.3. Срок принятия квартиры Дольщиком "___" _____.
_____.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Дома, квартиры до его(их) передачи дольщику несет Застройщик.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Дольщик приобретает квартиру исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3.3. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: _____, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Дольщику сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Дольщику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее "___" _____.
_____.

г) передать Дольщику квартиру в состоянии, предусмотренном Приложением N ____ к настоящему Договору, по передаточному акту не позднее "_____" ____ г. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи квартиры, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

(вариант в случае, если Договором предусмотрен срок начала передачи и принятия квартиры объекта долевого строительства (п. 2.2 Договора), - не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия квартиры Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".)

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный п. 2.3 настоящего Договора срок;

д) использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

е) зарегистрировать настоящий договор, оказывать Дольщику содействие в государственной регистрации уступки прав требований по настоящему договору третьему лицу;

ж) не позднее _____ со дня подписания передаточного акта с Дольщиком совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на квартиру;

- 3) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства;
- и) после сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в квартире коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

3.4. Дольщик обязуется:

- а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;
- б) в течение _____ после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к квартире. Дольщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Дома и/или квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- в) предоставить все необходимые со стороны Дольщика документы для регистрации права собственности на квартиру;
- г) до приема Квартиры от Застройщика по акту приема-передачи Дольщик обязан совместно с другими Дольщиками определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (Квартирой), так и общей долевой собственностью, расположенной в Доме с целью обеспечения жизнедеятельности Дома. Потому как Застройщик, в день, следующий сразу же за последним днем приема-передачи Квартир Дольщикам, расторгает договоры с ресурсоснабжающими организациями (в том числе путем отключения от сетей) и Дом остается без обеспечения электроэнергией, газом, водой, теплом и канализацией.

3.5. После передачи Застройщиком Квартиры по Акту приема-передачи Дольщик вправе производить в Квартире работы по чистовой отделке.

3.6. Дольщик не вправе:

- 3.6.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания

Акта приема-передачи Квартиры.

3.6.2. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере ____ процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.7. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на квартиру будет оформляться силами Застройщика за счет средств _____ в течение _____ после подписания передаточного акта.

3.8. Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.9. Дольщик является залогодержателем Дома, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности (или права аренды на указанный земельный участок) в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.10. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

3.11. После уплаты Дольщиком цены договора Застройщику, Дольщик может уступить свои права требования по Договору третьему лицу или самому Застройщику.

3.11.1. Дольщик вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.11.2. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена квартиры по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей исходя из стоимости одного квадратного метра - _____ (_____) рублей и общей площади квартиры, равной _____ кв. м.

4.2. В указанную сумму включены: _____.

4.3. В случае если общая площадь Квартиры увеличится более чем это оговорено в п. 6.2 ст. 1 настоящего Договора, то Дольщик обязан произвести доплату пропорционально увеличению. При исчислении размера доплаты, размер увеличения в пределах оговоренных отклонений не включается.

4.4. В случае если общая площадь Квартиры уменьшится более чем это оговорено в п. 6.2 ст. 1 настоящего Договора, то Застройщик обязан произвести Дольщику возврат денежных средств пропорционально уменьшению. При исчислении размера возврата, размер уменьшения в пределах оговоренных отклонений не включается.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора может быть изменена по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ, а также в других случаях, как предусмотренных настоящим Договором, так и не предусмотренных настоящим Договором, при наличии в том необходимости и объективных реальностей. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами настоящего Договора.

4.6. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Дольщик перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в Графике платежей, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Дольщик имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем пункте, досрочно и единовременно.

5.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости квартиры будет подтверждаться копиями платежных

поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Дольщика по оплате всей (части) стоимости квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет _____ со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устраниены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в _____ срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору Застройщик заключает договор поручительства с _____ на общую стоимость строительства дома (копия договора поручительства прилагается).

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Одновременно прекращается обеспечение обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации

права собственности Дольщика на квартиру, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

8.3. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства;
- 3) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- 4) существенного нарушения требований к качеству квартиры;
- 5) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- 6) нарушения Застройщиком следующих обязанностей _____.

8.4. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира не будет передана Дольщику;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит квартира, в том числе существенного изменения размера самой квартиры;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- 4) _____ (иные случаи).

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранимого выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Договором неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства делятся более _____ месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен на _____ страницах, включая одно Приложение и График платежей, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Общая характеристика многоквартирного дома (Приложение N 1).

13.2. Характеристика квартиры (Приложение N ____).

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: _____

Дольщик: _____

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: _____

М.П.

Дольщик: _____

Сохраните в закладки наш сайт: [Бланк-Образец.Ru](#)

Прямая ссылка на документ:

<https://blank->

obrazets.ru/dogovor_dolevogo_uchastiya_v_stroitelstve_mnogokvartirnogo_doma_s_pravom_odnostoronnego_otkaza_