**Форма примерного договора**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**(с гражданином)**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

*(место составления) (дата составления)*

«*Наименование застройщика*», в лице *Должность Ф.И.О.*, действующего на основании *Устава, Положения, решения, доверенности с указанием номера и даты*, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гр. *Ф.И.О. участника долевого строительства с указанием даты рождения и реквизитов паспорта (на стороне может быть множественность лиц)*, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства», «Участник»**, с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1. **Федеральный закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон 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».
2. **Застройщик** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности (на праве аренды/ субаренды/ безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.
3. **Жилой дом** – *Указывается наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, а также адрес его расположения*.
4. **Участник долевого строительства** – гражданин, принимающий участие в строительстве Жилого дома на основании настоящего Договора, и приобретающий в будущем право собственности на Объект долевого строительства.
5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее так же Объект).
6. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику.
7. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
   2. Застройщик осуществляет строительство (создание) Жилого дома на основании:
      1. Договор аренды земельного участка *(иной Договор или право собственности указать)* № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., зарегистрирован (о) \_\_\_\_\_ *(указывается наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
      2. Разрешение на строительство от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № RU \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
      3. Проектная декларация от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., опубликована (размещена, представлена)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   3. Настоящий Договор заключен в отношении следующего Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику после ввода Жилого дома в эксплуатацию:

\_\_-комнатной квартиры номер \_\_, расположенной в блок-секции (подъезде) № \_\_ на \_\_ этаже, общей проектной площадью \_\_\_ кв.м, в том числе площадь жилой комнаты \_\_\_кв.м, площадь кухни \_\_\_\_кв.м, площадь коридора \_\_\_\_\_кв.м, площадь балкона (лоджии) \_\_\_ кв.м (далее – «Квартира») (указываются наименование и площади соответствующих комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, информация о наличии частей нежилого помещения, площади его частей), и общего имущества в Жилом доме, входящего в его состав.

Фактическая площадь Квартиры, подлежащей передаче Участнику, уточняется после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными органами технической инвентаризации.

Техническое описание Объекта долевого строительства согласовано в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

* 1. Доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме возникает у Участника одновременно с возникновением права собственности на Квартиру, и не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.
  2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**
   1. Цена Договора по соглашению Сторон определена, как сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Расходы по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрации и оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства в Цену Договора не входят.
   2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, из расчета стоимости 1 (одного) кв.м общей проектной площади Квартиры, с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, площади балкона с коэффициентом 0,3, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе оплата услуг Застройщика в размере \_\_ % от Цены Договора.
   3. Уплата Цены Договора производится Участником после государственной регистрации настоящего Договора единовременно / в соответствии с графиком платежей, согласованным Сторонами в Приложении №2 к Договору (*График платежей может быть указан в тексте Договора; срок уплаты Цены Договора указывается периодом времени или конкретной датой, до наступления которой должен быть произведен расчет*) путем внесения денежных средств в кассу, на расчетный счет Застройщика, либо иным не запрещенным законодательством РФ способом.
   4. По соглашению Сторон Цена Договора может быть изменена в случае: *указываются конкретные случаи и условия изменения Цены Договора.* При этом стоимость ранее оплаченных квадратных метров общей площади Квартиры пересчету не подлежит. Изменение Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом Договора оформляется дополнительным соглашением и регистрируется в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   5. Установленная Цена Договора подлежит пересчету и доплате (возврату) помимо случаев, установленных п.2.4 Договора, так же и в случае увеличения или уменьшения площади Квартиры по результатам его обмеров органами технической инвентаризации.
      1. В случае если фактическая общая площадь Квартиры с учетом площади балкона (лоджии), посчитанной органами технической инвентаризации с понижающим коэффициентом, изменится в сторону увеличения от общей проектной площади, Участник обязуется оплатить разницу, исходя из расчетной стоимости квадратного метра, определенной в соответствии с п.2.5.4 Договора, но не более чем за 2 кв.м.
      2. В случае если фактическая общая площадь Квартиры с учетом площади балкона (лоджии), посчитанной органами технической инвентаризации с понижающим коэффициентом, изменится в сторону уменьшения от общей проектной площади, Застройщик обязуется вернуть разницу, исходя из расчетной стоимости квадратного метра общей площади Квартиры, определенной в соответствии с п.2.5.4 Договора.
      3. Определенные по результатам обмеров расхождения в площади Квартиры и окончательная Цена Договора фиксируются Актом сверки взаимных расчетов к Договору и в передаточном акте (далее так же Акт приема-передачи Объекта) и не требуют подписания Дополнительного соглашения к Договору в связи с установлением способа их определения.
      4. Расчетная стоимость квадратного метра определяется путем деления Цены Договора, действующей на дату пересчета, на количество квадратных метров общей проектной площади Квартиры, предусмотренной п.1.3 Договора.
      5. Упомянутая в пп. 2.5.1 Договора доплата Цены Договора Участником должна быть произведена не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником от Застройщика письменного уведомления об изменении площади Квартиры по результатам технической инвентаризации, проведенной органом технической инвентаризации, с расчетом суммы, подлежащей доплате.
      6. Возврат части Цены Договора в связи с уменьшением площади Квартиры по результатам технической инвентаризации производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Участника, поданного на основании результатов технической инвентаризации, проведенной органом технической инвентаризации, по банковским реквизитам Участника, указанным в Договоре или сообщенным им дополнительно в письменной форме.
   6. Обязательства Участника по уплате Цены Договора считаются исполненными после внесения денежных средств в полном объеме, предусмотренном Договором.
   7. Перечисление денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора до государственной регистрации настоящего Договора не допускается.
   8. Экономия средств (недостаток средств), полученные после окончания строительства Жилого дома, остаются в распоряжении Застройщика и являются его доходом (убытком).
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. Застройщик обязуется:
      1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и/или заемных средств и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью построить (создать) Жилой Дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.
      2. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в срок, установленный п.5.2 Договора.
      3. Использовать денежные средства Участника исключительно по целевому назначению (в соответствии с п.2.1 Договора и требованиями, установленными ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ).
      4. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до подписания Сторонами передаточного акта.
      5. Выполнить иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
3. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Участник долевого строительства обязуется:
      1. Произвести уплату Цены Договора в срок и в порядке, предусмотренные Договором.
      2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в срок, установленный в Договоре.
      3. После подписания передаточного акта за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.
      4. Взять на себя бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства с момента подписания передаточного акта, в том числе самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на его содержание (включая расходы на содержание общего имущества Жилого дома) и придомовой территории, а также выполнять другие обязанности.
      5. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не производить самовольное проникновение (заселение), ремонтные и иные, связанные с отклонением от проекта, работы (в том числе установку кондиционеров, разрушение и перенос стен и перегородок и иные изменения планировки).
      6. В случае изменения почтового адреса (адреса фактического проживания) письменно уведомить Застройщика об этих изменениях не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента таких изменений.
   2. Участник вправе уступить свое право требования по настоящему Договору третьему лицу в порядке, установленном разделом 9 настоящего Договора.
   3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты Цены Договора и подписания передаточного акта.
4. **Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства**
   1. Срок завершения строительства (создания) Жилого дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию согласно примерному графику реализации проекта строительства, включающему информацию об этапах и о сроках его реализации, – не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. *(указывается конкретная дата, не превышающая срок, указанный в разрешении на строительство).* Ввод в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданным уполномоченным органом.
   2. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику – не позднее \_\_\_\_\_\_ *(указывается конкретная дата*, *либо период* *времени, исчисляемый днями, неделями, месяцами)*.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее ввода Жилого дома в эксплуатацию.

* 1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.
     1. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п.5.1 Договора срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением к Договору, подлежащим государственной регистрации.

* 1. Застройщик не менее чем *«за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства» (в случае определения даты передачи, определенной конкретно)* либо *«14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства» (в случае, когда срок передачи определен периодом времени)* направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под роспись.

* 1. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, за исключением случая, предусмотренного в п. 5.7 Договора. Участник обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретного дня и времени для приемки-передачи Объекта долевого строительства в пределах срока для передачи, установленного настоящим пунктом.
  2. В случае уклонения или отказа Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в установленный Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 5.2 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о готовности Объекта к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
  3. До подписания передаточного акта Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения Цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

* 1. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, и направить мотивированный ответ. Срок исполнения требований Участника не может составлять более 30 (тридцати) рабочих дней.

Участник обязан подписать передаточный акт в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления Застройщика о выполнении обоснованного требования Участника, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

В случае отказа в удовлетворении требований Участника, последний вправе не принимать Объект долевого участия и обратиться в суд за защитой своих прав.

* 1. Обязательства застройщика по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта, передачи застройщиком участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, последний уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   4. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, в отношении которой действуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно, но не позднее 7 (семь) дней с момента наступления и прекращения, письменно известить другую сторону о возникновении и прекращении обстоятельств, делающих невозможным выполнение или частичное выполнение обязательств по настоящему Договору.
2. **Гарантия качества Объекта долевого строительства. Гарантийный срок**
   1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на Жилой дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.
   2. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик обязан рассмотреть требования Участника в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником дату осмотра Объекта долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

* 1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет «*не менее 5 лет*».

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

* 1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет «*не менее 3 лет*».

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования) технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**ПО ДОГОВОРУ**

* 1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику, и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.
  2. Исполнение обязательств Застройщика по Договору также обеспечивается (*выбрать один из вариантов*):

*Если договор участия в долевом строительстве дома заключен с первым участником долевого строительства дома до 20.10.2017 (т.е. до даты государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – компенсационный фонд), то застройщик обязан до заключения Договора обеспечить исполнение обязательств по передаче Объекта одним из следующих способов:*

- поручительством банка, на основании Договора поручительства «*Указывается дата и номер такого Договора*», заключенного Застройщиком с «*Наименования банка, его реквизиты, номер лицензии*», срок действия поручительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. *(не менее чем на два года больше предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику);*

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику по Договору, путем участия в «*Указывается полное наименования общества взаимного страхования застройщиков, его реквизиты, номер лицензии*» на основании решения «*Указывается номер и дата решения о приеме Застройщика в члены общества взаимного страхования*».

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику по Договору, путем заключения Застройщиком Договора страхования с «*Наименования страховой организации, ее реквизиты, номер лицензии*»;

*Если договор участия в долевом строительстве дома заключен с первым участником долевого строительства дома после 20.10.2017, то застройщик не менее чем за три рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию Договора обязан уплатить в компенсационный фонд обязательные взносы в размере 1,2% от цены Договора.*

1. **УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Участник вправе уступить свое право требования по настоящему Договору третьим лица только после полной оплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. В случае если уступка сопровождается переводом долга третьему лицу от Участника, такая уступка возможна только с письменного согласия Застройщика.
   2. Уступка Участником права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.
   3. Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   4. Участник письменно уведомляет Застройщика о произведенной уступке в трехдневный срок с момента регистрации Договора уступки, с приложением его копии.
2. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.
   2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;

- неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п.п. 5.7, 5.8 Договора;

- нарушения застройщиком обязанности уведомить Участника о прекращении поручительства до истечения срока действия поручительства (п.8.2 Договора) не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства.

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

* 1. Участник, заключивший договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, так же вправе отказаться от исполнения Договора в любое время при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.
  2. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

10.5 В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.6 Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.2 Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.4 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

10.7. Если в течение указанного срока Участник не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

10.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником сроков внесения платежей, предусмотренных п. 2.3 Договора при условии направления Участнику не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

Нарушением сроков внесения платежей Участником признается:

- нарушение срока внесения платежей более чем на 2 (два) месяца,

- нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;

- просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (в случае внесения платежа частями).

10.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор (с приложениями) вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами обязательств.
   2. Все изменения и (или) дополнения Договора оформляются в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
   3. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения, предусмотренные Договором, в том числе о расторжении (отказе от исполнения), являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 12 Договора.
   4. По всем, не урегулированным Договором вопросам, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   6. Споры, возникшие между Сторонами, по которым Сторонами не достигнуто согласие в досудебном порядке передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика (или по месту нахождения Участника).
   7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

−Приложение № 1 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;

− Приложение № 2 – «График платежей» *(при наличии)*;

− Приложение № 3 – «Перечень-расписка в ознакомлении с документами, касающимися строительства Объекта»;

− Приложение № 4 – «План Объекта долевого строительства».

1. **АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  «*Наименование, адрес места нахождения и почтовый адрес, ОГРН/ИНН, банковские реквизиты для уплаты Цены Договора, контактные телефоны*»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись, М.П. | **Участник долевого строительства**  «*ФИО, дата и место рождения, место регистрации, серия и номер паспорта, кем выдан, а также адрес электронной почты (на случай необходимости уведомления органом регистрации прав на недвижимое имущество об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан для строительства)*»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись |

Приложение №1

Договора участия в долевом строительстве

многоквартирного дома о «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_.

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**1. Описание Жилого дома**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Конструктивные части | Описание |
| 1 | Фундамент |  |
| 2 | Наружные стены |  |
| 3 | Перекрытия |  |
| 4 | Межкомнатные перегородки |  |
| 5 | Кровля |  |
| 6 | Лифт |  |
| 7 | Класс энергоэффективности |  |
| 8 | Класс сейсмостойкости |  |

**2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире**:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Качество отделки | Помещения |
| 1 | Установка входной квартирной двери |  |  |
| 2 | Установка межкомнатных дверей |  |  |
| 3 | Установка оконных блоков |  |  |
| 4 | Остекление балконов |  |  |
| 5 | Остекление лоджий |  |  |
| 6 | Ограждение балконов |  |  |
| 7 | Монтаж системы водоснабжения |  |  |
| 11 | Монтаж стояков канализации |  |  |
| 12 | Установка сантехнических приборов |  |  |
| 13 | Монтаж системы электроснабжения |  |  |
| 14 | Электрические приборы и приборы учета потребляемых ресурсов |  |  |
| 15 | Монтаж системы отопления |  |  |
| 16 | Покрытие пола |  |  |
| 17 | Отделка стен |  |  |
| 18 | Отделка потолков |  |  |
| 19 | Иное *(указать)* |  |  |

**3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Качество работ |
| 1 | Установка входной двери |  |
| 2 | Монтаж системы электроснабжения |  |
| 3 | Монтаж лифта |  |
| 4 | Покрытие пола |  |
| 5 | Отделка стен |  |
| 6 | Отделка потолков |  |

**4. Иные работы:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Качество работ |
| 1 | Элементы благоустройства территории |  |
| 2 | Подключение (технологическое присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения с указанием размера платы за такое подключение |  |
| 3 | Подключение к сетям связи |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  «*Наименование, адрес места нахождения и почтовый адрес, ОГРН/ИНН, банковские реквизиты для уплаты Цены Договора, контактные телефоны*»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись, М.П. | **Участник долевого строительства**  «*ФИО, дата и место рождения, место регистрации, серия и номер паспорта, кем выдан*»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись |

Приложение №2

Договора участия в долевом строительстве

многоквартирного дома о «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_.

**График платежей**

Цена Договора должна быть выплачена Участником в полном объеме в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Стороны установили следующий порядок оплаты цены Договора.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Сумма к оплате в рублях | Срок внесения |
| 1. |  | до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года |
| 2. |  | до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года |
| 3. |  | до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  «*Наименование, адрес места нахождения и почтовый адрес, ОГРН/ИНН, банковские реквизиты для уплаты Цены Договора, контактные телефоны*»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись, М.П. | **Участник долевого строительства**  «*ФИО, дата и место рождения, место регистрации, серия и номер паспорта, кем выдан*»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись |

Приложение №3

Договора участия в долевом строительстве

многоквартирного дома о «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_.

**Перечень-расписка**

**в ознакомлении с документами, касающимися строительства Объекта долевого строительства**

1. При заключении Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_ Участник долевого строительства ознакомлен со следующими документами:
2. Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок (Договор аренды земельного участка *(иной Договор или право собственности указать)* от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, зарегистрирован (о) Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
3. Разрешение на строительство № RU \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
4. Проектная декларация от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
5. Технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
6. Заключение экспертизы проектной документации (для многоквартирных домов с количеством этажей более трех, либо многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования);
7. Проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения на дату заключения Договора;
8. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве;
9. Условия страхования (Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве) / условия поручительства *(оставить нужное)*;
10. Сведения, условия поручительства, а также сведения о поручителе либо условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации (далее - страховщик), которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика *(оставить нужное)*;
11. Учредительные документы застройщика;
12. Свидетельство о государственной регистрации застройщика;
13. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
14. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;
15. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.
16. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен и ему разъяснено содержание указанных выше документов, он понимает смысл и значение содержащихся в них и Договоре слов и выражений.

|  |
| --- |
| **Участник долевого строительства** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись, расшифровка, дата |