

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

участник долевого строительства получает долю в общей собственности; с правом Участника долевого строительства отказаться от договора

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Участник долевого строительства в соответствии с настоящим договором принимает на себя обязательство направить денежные средства на строительство \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, со следующими характеристиками: \_\_\_\_\_, (именуемый далее «Объект») в порядке долевого участия в строительстве Объекта в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором, а Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами обеспечить возведение указанного Объекта в соответствии с проектной документацией и после завершения строительства передать обозначенную в настоящем договоре долю в праве общей собственности на Объект Участнику долевого строительства.
- 1.2. На момент заключения настоящего договора общая стоимость Объекта составляет согласно проектно-сметной документации \_\_\_\_\_ рублей. Указанная в настоящем пункте стоимость Объекта включает в себя стоимость строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией.
- 1.3. Стоимость доли в Объекте, которую уплачивает Участник долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ рублей – \_\_\_\_\_% от общей стоимости Объекта.
- 1.4. По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию Стороны получают право общей долевой собственности на Объект. Доля Участника долевого строительства в общей долевой собственности на Объект составляет \_\_\_\_\_% и представляет собой \_\_\_\_\_, доля Застройщика – \_\_\_\_\_%.
- 1.5. В соответствии с графиком работ Застройщик обязуется обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию не позднее « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.
- 1.6. Производство строительных работ и использование земельного участка, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, осуществляется на основании следующих документов: \_\_\_\_\_.

1.7. При заключении настоящего договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

1.7.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.7.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

1.7.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

## 2. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1. Участник долевого строительства оплачивает цену своей доли в Объекте в размере, предусмотренном п.1.3 договора, и в соответствии с Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

2.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Обеспечить возведение Объекта в точном соответствии с проектно-сметной документацией и в установленные графиком строительства сроки и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории по адресу:

\_\_\_\_\_, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию.

3.1.2. Контролировать ход работ по строительству Объекта и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

3.1.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, оформление соответствующей документации и передачу доли Объекта Участнику долевого строительства не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

3.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

3.1.5. Не позднее \_\_\_\_\_ дней со дня подписания акта о вводе Объекта в эксплуатацию совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на долю в общей собственности на Объект в \_\_\_\_\_ . Расходы по государственной регистрации права собственности на долю в общей собственности несет Участник долевого строительства.

3.1.6. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего

договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами, без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

3.1.7. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство Объекта.

3.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства в соответствии с Графиком платежей.

3.2.2. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта пропорционально размеру доли Участника долевого строительства в общей долевой собственности на Объект с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

3.2.3. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

3.3. Предварительное согласие Участника долевого строительства перед оформлением в собственность последнему указанного Объекта не требуется. Оформление производится в соответствии с правоустанавливающими документами и настоящим договором на инвестирование в установленном правовыми актами порядке. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект будет оформляться Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства.

3.4. Застройщик при заключении настоящего договора представляет Участнику долевого строительства проектную документацию, отражающую планировку Объекта, характер и качество внутренней отделки Объекта и т.д.

3.5. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Объекта, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением.

3.6. Стороны устанавливают, что Объект, а также право на приобретение доли в праве общей собственности на него не могут служить предметом залога до момента возникновения у сторон права собственности.

3.7. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны незамедлительно (в течение \_\_\_\_\_ дней) извещать друг друга.

3.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявить требование по качеству строительства, равен \_\_\_\_\_ со дня передачи Участнику долевого строительства его доли в Объекте по передаточному акту. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО**

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд.

5.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор подписывается Сторонами и подлежит обязательной государственной регистрации. Считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Застройщик не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему договору.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный договором срок;
2. прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;
3. существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта;
4. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны сторонами, скреплены печатями и зарегистрированы в установленном порядке.

7.5. Все приложения к договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

7.6. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик

Юр. адрес:  
Почтовый адрес:  
ИНН:  
КПП:  
Банк:  
Рас./счёт:  
Корр./счёт:  
БИК:

### Участник долевого строительства

Юр. адрес:  
Почтовый адрес:  
ИНН:  
КПП:  
Банк:  
Рас./счёт:  
Корр./счёт:  
БИК:

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_