**ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый, ая) в дальнейшем Застройщик, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Дольщик, действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона,

заключили настоящий ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### Предмет договора

* 1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить недвижимое имущество (далее по тексту - Объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Дольщику находящийся в Объекте недвижимости объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора (далее по тексту - Объект долевого строительства), а Дольщик обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором стоимость Объекта долевого строительства и принять его.
  2. Объект долевого строительства является нежилым помещением, расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Индивидуальные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Описании объекта долевого строительства (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), которое является неотъемлемой частью Договора.
  3. Объектом недвижимости является многоквартирный дом, который  расположен на  строительном участке №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и имеет следующие характеристики: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  4. Месторасположение Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости и план Объекта долевого строительства указывается в Плане объекта долевого строительства (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), который является неотъемлемой частью Договора.
  5. Застройщик гарантирует, что обладает правом собственности в отношении земельного участка, предоставляемого Застройщиком для строительства Объекта недвижимости, что подтверждается следующим правоустанавливаюшим документом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Копия правоустанавливающего документа является приложением № -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору и его неотъемлемой частью.

* 1. Застройщик гарантирует, что действует на основании Свидетельства о допуске к работам серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Копия вышеуказанного Свидетельства о допуске к работам является Приложением №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору и его неотъемлемой частью.

* 1. Застройщик гарантирует, что действует на основании Разрешения на осуществление строительства Объекта недвижимости №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Копия вышеуказанного Разрешения на осуществление строительства является Приложением №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору и его неотъемлемой частью.

* 1. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства) опубликована Застройщиком в следующих средствах массовой информации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### Сроки по договору

* 1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а в части расчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

 Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

* 1. Дата начала строительных работ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Дата окончания строительных работ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Объект долевого строительства должен быть передан Дольщику в соответствии с условиями Договора в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.
  2. Договором устанавливается следующий срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

### Права и обязанности сторон

* 1. Застройщик обязуется:
     1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Объекта недвижимости и ввести его в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.
     2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - строительство Объекта недвижимости, указанного в п. 1.3 Договора.
     3. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства. Отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.
     4. После  ввода Объекта недвижимости  в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод Объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок  с ним.
     5. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства  и его комплектности до передачи ее по Акту приема - передачи Дольщику.
     6. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию.
     7. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.
     8. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.
     9. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии с разделом 7 Договора.
  2. Дольщик обязуется:
     1. Производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленном в разделе 5 Договора.
     2. После получения Сообщения от Застройщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и готовности Застройщика к передаче  Объекта долевого строительства, приступить к принятию его  по Акту приема-передачи.

 Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на   Объект долевого строительства  по Договору.

* + 1. В случае передачи  Объекта долевого строительства  в пользование до регистрации права собственности на нее:
       1. Не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.
       2. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба недвижимости  другим дольщиком) принимать все необходимые меры к устранению  ущерба последствий за свой счет.
  1. Застройщик вправе:
     1. Без доверенности вести общие дела по предмету  Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки  с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве Объекта недвижимости в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.
     2. Внести в Объект недвижимости и/или  Объект долевого строительства  незначительные архитектурные, структурные изменения,  а также заменить строительные материалы или  оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и  Объекта долевого строительства  в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.
  2. Дольщик вправе:
     1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему  денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.
     2. Требовать от Застройщика представления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства  по  Договору.
     3. В случае если при приемке   выяснится, что недостатки в Объекте долевого строительства являются существенными, потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках Объекта долевого строительства, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным действующим законодательством РФ и Договором. Акт о недостатках Объекта долевого строительства является приложением №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору и его неотъемлемой частью.

Существенными недостатками являются:

Изменение назначения общего имущества и  нежилых помещений в  строящемся Объекте недвижимости.

* + - 1. Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства.
      2. Иные недостатки, которые делают  Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором  использования.

### Порядок приема - передачи

* 1. Передача Объекта долевого строительства  Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства (Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к Договору), являющемуся неотъемлемой частью Договора.
  2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
  3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Дольщику.
  4. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Договором.

 Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Застройщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течении 30 (тридцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

 Дольщик до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1 Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.4 Договора.

При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая по обнаружению Дольщиком существенных недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема - передачи Объекта долевого строительства Указанные меры могут применяться только в  следующих случаях:

1. Если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
2. Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения.
3. Отсутствия Дольщика по указанному им почтовому адресу.
   1. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами или составления одностороннего Акта приема -передачи Застройщиком в соответствии с разделом 4 Договора, Дольщик самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта недвижимости (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.
   2. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

### Цена договора и порядок расчетов

* 1. Цена Договора на момент его заключения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ноль копеек) руб. за общую площадь передаваемого Объекта долевого строительства. НДС не облагается: подп.подп. 22 - 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.
  2. Оплата по Договору производится в следующем порядке: в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дольщик производит предварительную оплату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов от цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора. Оставшуюся часть цены Договора Дольщик оплачивает в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со дня сдачи-приемки Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора (с учетом предоплаты).
  3. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства оказалась больше площади, указанной в п. 1.2 Договора, Дольщик обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 5.1 Договора. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства оказалась меньше площади, указанной в п. 1.2 Договора, Застройщик обязан возвратить Дольщику разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства  Объекта долевого строительства**.**
  4. Дольщик имеет право оплатить цену  Договора, указанную в п. 5.1 Договора, раньше установленного срока.
  5. В случае незапланированного увеличения объема строительных работ, а также повышения стоимости строительных работ или строительных материалов, Стороны вправе дополнительным соглашением к Договору изменить размер стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с утвержденной расчетной стоимостью.
  6. Способ оплаты по Договору: передача Дольщиком наличных денежных средств Застройщику.

### Качество и гарантии

* 1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.
  2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным 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.
     4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком.
  4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства  составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет с момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.
  5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет с момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.
  6. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с  существенными недостатками  Объекта долевого строительства при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.
  7. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

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

### Обеспечение обязательств Застройщика

* 1. С момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и Объект недвижимости.
  2. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) Договором;

2) уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Дольщику  Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

### Уступка прав требований

* 1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового  дольщика  в порядке, установленном  действующим законодательством РФ  и Договором.
  2. Для уступки Дольщиком прав требований по Договору не требуется согласие Застройщика. Дольщик обязан уведомить Застройщика в разумный срок о переходе прав требований по Договору на нового  дольщика.
  3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Дольщика к новому дольщику определяется в договоре уступки прав требований.
  4. Уступка Дольщиком прав требований по Договору  допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.
  5. Уступка Дольщиком прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с  Договором, в порядке, предусмотренном  действующим законодательством РФ.

### Государственная регистрация договора

* 1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном  действующим законодательством РФ.
  2. Право собственности  Дольщика на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном  действующим законодательством РФ.
  3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы,  осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности дольщиков на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.
  4. Дольщик или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с  заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Дольщика в соответствии с  Договором, после подписания      Застройщиком и Дольщиком  или его наследниками  Акта приема - передачи   Объекта долевого строительства.
  5. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

### Ответственность сторон

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.
  2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.
  3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по Договору, обязана уплатить другой Стороне неустойку, предусмотренную Договором и законодательством РФ, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
  4. Ответственность Застройщика:
     1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора  за каждый день просрочки.
     2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков, указанных в действующем законодательстве РФ или в Договоре, в установленный Дольщиком разумный срок Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора  за каждый день просрочки.
     3. В случае нарушения Застройщиком срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования  Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Дольщику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.
  5. Ответственность Дольщика:
     1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик 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.

### Основания и порядок расторжения договора

* 1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством.
  2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 календарных дней со дня получения Стороной такого требования.
  3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных  действующим законодательством РФ:
     1. Прекращения или приостановления строительства (создания)  Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок    Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.
     2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.
     3. Изменения назначения общего имущества и нежилых помещений в строящемся Объекте недвижимости.
     4. Нарушения Застройщиком, предусмотренного п. 3.1.2 Договора целевого использования денежных средств, уплачиваемых Дольщиком.
  4. В случаях одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, а также судебного расторжения Договора Дольщиком и случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, связанным с просрочкой платежей Дольщиком,  Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в  счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщику в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается  Дольщику.

* 1. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае, если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом.

### Разрешение споров из договора

* 1. Претензионный порядок является обязательным. Спор может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии.
  2. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

### Форс-мажор

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.
  2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.
  3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

### Прочие условия

* 1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
  2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.
  3. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.
  4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### Список приложений

* 1. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — План объекта долевого строительства (копия).
  2. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Описание Объекта долевого строительства.
  3. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — копия правоустанавливающего документа.
  4. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Свидетельство о допуске к работам (копия).
  5. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Разрешение на осуществление строительства  (копия).
  6. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Акт приема-передачи объекта долевого строительства (форма).
  7. Приложение №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ — Акт о недостатках объекта долевого строительства (форма).

### Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик: юридический адрес - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; почтовый адрес - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; тел. - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; факс - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; e-mail - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ИНН - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КПП - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ОГРН - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; р/с - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

От имени Застройщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дольщик: место регистрации - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; почтовый адрес - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; тел. - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; факс - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; e-mail - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ИНН - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; р/с - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

От имени Дольщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_