**Договор участия в долевом строительстве**

<\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_2012 г. г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Наименование строительной организации) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем <Застройщик>, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО, дата рождения, паспортные данные, регистрация), именуемый(ая) в дальнейшем <Участник долевого строительства>, с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом <Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации> от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_многоквартирный жилой дом (далее - многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- договора аренды (купли - продажи, иного) земельного участка по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставленного для строительства объекта, от <\_\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав <\_\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_г. за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- разрешения на строительство от <\_\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_ г., выданного (указать орган выдавший разрешение);

- проектно-сметной документации, утвержденной (указать дату и орган, утвердивший проектную документацию);

- проектной декларации, опубликованной (указать дату и издание, в котором была опубликована проектная декларация).

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является \_\_\_\_-комнатная квартира № \_\_\_\_\_, расположенная в подъезде №\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_кв. м.

Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: стены оштукатурены, шпаклеванные, выполнена стяжка на полу, постелен линолеум, установлены металлопластиковые окна, межкомнатные двери деревянные, входная дверь металлическая, установлены приборы учета воды, газа и индивидуальные газовые котлы, установлено сантехническое оборудование и газовая плита.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в порядке и в сроки,

(указать сумму цифрами и прописью)

установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома, принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 года. Застройщик обязуется в течение \_\_\_\_\_\_дней после сдачи многоквартирого жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 1.5. договора, осуществляет поэтапно в следующем порядке:

Непосредственно после регистрации настоящего договора соответствующим регистрационным органом Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей ;

Далее по следующему графику:

До <\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

До <\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

До <\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

До <\_\_\_>\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 1.5. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, являются фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.1. настоящего договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего договора.

2.3. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.4. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом пунктом 1.5. договора.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 1.4. договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства.

Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

3.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.6. договора, по передаточному акту.

4.1.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским **кодексом** Российской Федерации.

4.1.5. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.1.6. Передать объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный договором, принять объект долевого строительства от Застройщика.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом <Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации> от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства 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.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

6. Прочие условия

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

6.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно действующего законодателства.

6.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента регистрации.

7.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр - для в регистрирующем органе.