[Квартира-без-Агента.рф](http://kvartira-bez-agenta.ru/) **– Правила купли-продажи квартир**

*- ПРИМЕР -*

**ДОГОВОР N \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

город Собянинск "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙДОМСАМ Лимитед", именуем\_\_ в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)*,

действующ\_\_\_ на основании \_*Устава / доверенности* \_, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Муромцев Илья Иванович*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

07.01.1980 года рождения, место рождения г. Муром, Владимирской обл., пол мужской, паспорт 0011 123456, выдан ОВД г. Мурома 01.01.2008 года, код подразделения 205-205, зарегистрированный по адресу: г. Собянинск, ул. Сказочная, дом 12, квартира 55, именуем\_\_ в дальнейшем **«Инвестор»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом РФ и законом 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», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Инвестор** в соответствии с Договором принимает на себя обязательство осуществлять частичное финансирование строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а **Застройщик** обязуется собственными и привлеченными силами построить указанный дом в соответствии с утвержденной проектной документацией, и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – передать обозначенную в Договоре квартиру, находящуюся в указанном многоквартирном доме, в собственность **Инвестору**.

Квартира передается **Инвестору** без внутренней отделки.

1.2. Объем финансирования строительства **Инвестором** составляет \_2 000 000 (два миллиона)\_\_ рублей (\_\_\_% от общего объема финансирования строительства всего дома), что соответствует стоимости долевого участия в строительстве одной квартиры, указанной в п.1.4. Договора, из расчета \_30 000\_ рублей за один квадратный метр общей площади квартиры.

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость строительства квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также вознаграждение **Застройщика**.

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что объем финансирования, предусмотренный п.1.2 Договора, подлежит изменению в случае изменения фактической общей площади квартиры, указанной в п.1.4 Договора по отношению к проектной общей площади этой квартиры более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра.

В этом случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей, исходя из цены за один квадратный метр, установленной в п.1.2. Договора, и производят корректировку платежей в зависимости от увеличения или уменьшения фактической площади квартиры относительно проектной.

Фактическая общая площадь квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Застройщик** обязуется передать в собственность **Инвестора** \_\_ -комнатную квартиру N \_\_\_, \_\_\_ этаж, \_\_\_ подъезд, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по Договору.

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) согласно проектной документации и ориентировочный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.5. **Застройщик** обязуется передать **Инвестору** указанную квартиру по Передаточному акту в течение двух месяцев после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.6. Правовым основанием застройки участка по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве являются следующие документы:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

*права на земельный участок (его кадастровый номер, адрес, площадь, категория земель и вид разрешенного использования).*

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

*разрешение на строительство, выданное местной администрацией.*

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*опубликованная проектная декларация строительства.*

1.7. В соответствии с действующим законодательством, Договор подлежит обязательной государственной регистрации.

1.8. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика**, в соответствии с п.1 ст.13 закона 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», с момента государственной регистрации Договора земельный участок и строящийся (создаваемый) на нем жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в том числе у **Инвестора**.

**2. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ**

2.1. **Инвестор** вносит денежные средства на инвестирование строительства в объеме, предусмотренном п.1.2 Договора, в следующем порядке:

- 50 % от суммы финансирования (один миллион рублей) перечисляются **Инвестором** на расчетный счет **Застройщика** в течение 5 дней после заключения Договора;

- дальнейшее финансирование осуществляется в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1).

2.2. Плановые платежи, полученные **Застройщиком** от **Инвестора**, оформляются протоколом с приложением копий соответствующих финансовых документов.

2.3. Обязательства **Инвестора** по финансированию своего долевого участия в строительстве указанной в п.1.4. квартиры считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

3.1.1. За счет собственных средств, средств инвесторов и других привлеченных средств обеспечить возведение многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в точном соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленные графиком строительства сроки.

3.1.2. Обеспечить сдачу в эксплуатацию указанного многоквартирного дома, и оформить соответствующую документацию в установленном законом порядке.

3.1.3. Передать **Инвестору** указанную в п.1.4. Договора квартиру по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. Квартира считается переданной **Застройщиком** и принятой **Инвестором** с момента подписания Сторонами Передаточного Акта.

3.1.4. При уклонении **Инвестора** от подписания Передаточного акта или при отказе **Инвестора** от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств, **Застройщик** в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче указанной в п.1.4. Договора квартиры.

3.1.5. В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со дня подписания Передаточного акта устранить технические замечания и оформить документы, подтверждающие право собственности **Инвестора** на указанную в п.1.4. Договора квартиру, в соответствии с действующим законодательством, с последующей регистрацией права собственности **Инвестора** на указанную квартиру в государственных органах регистрации прав на недвижимое имущество.

Примечание. Расходы, необходимые для оформления соответствующих документов и регистрации права собственности на квартиру несет **Инвестор**.

3.1.6. За отдельную плату, согласованную с **Инвестором**, организовать и обеспечить работу по внутренней отделке подлежащей передаче **Инвестору** квартиры на основании отдельного договора.

3.1.7. Представлять интересы **Инвестора**, вытекающие из настоящего Договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами.

**3.2. Инвестор принимает на себя следующие обязательства:**

3.2.1. Внести в счет участия в долевом строительстве многоквартирного дома денежные средства, указанные в п.1.2 Договора, в соответствии с графиком платежей, указанном в п.2.1. Договора.

3.2.2. Принять указанную в п.1.4. Договора квартиру по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.3. Нести затраты по содержанию и эксплуатации квартиры с момента ее приемки по Передаточному акту, а также участвовать в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию многоквартирного дома.

3.3. Предварительное согласие **Инвестора** перед оформлением ему в собственность указанной в п.1.4 квартиры не требуется. Оформление производится в соответствии с правоустанавливающими документами и настоящим Договором в установленном правовыми актами порядке.

3.4. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора, или расторгнуть настоящий Договор по обоюдному соглашению или в судебном порядке.

3.5. **Застройщик** при заключении Договора представляет **Инвестору** проектную декларацию строительства жилого многоквартирного дома, проектную документацию, отражающую площадь и планировку указанной в п.1.4 Договора квартиры, схему планировки этажа, и другую информацию, касающуюся технических характеристик квартиры и дома в целом.

3.6. В случае изменений в проектной документации, **Застройщик** обязан информировать **Инвестора** о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.7. Гарантийный срок, в течение которого **Инвестор** имеет право предъявить требование к качеству строительства, составляет 5 (пять) лет со дня приема квартиры по Передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня приема квартиры по Передаточному акту.

**Застройщик** гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

3.8. Стороны устанавливают, что указанная в п.1.4 Договора квартира, а также право на приобретение квартиры в собственность не могут служить предметом залога до момента возникновения у **Инвестора** права собственности.

3.9. **Инвестор** вправе в любое время с согласия **Застройщика** переуступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу. **Застройщик** обязан в течение \_\_\_ дней после получения от **Инвестора** извещения о замене лица в Договоре известить **Инвестора** о своем согласии на такую замену, либо об отказе в даче такого согласия.

3.10. В целях проверки платежеспособности нового лица **Застройщик** вправе истребовать у **Инвестора** любые документы, подтверждающие платежеспособность нового инвестора.

3.11. При согласии **Застройщика** на уступку прав и перевод долга по Договору, **Застройщик** обязан в течение \_\_\_\_ дней после получения соглашения о переуступке прав и переводе долга, заключить с новым инвестором договор на долевое участие в инвестировании строительства на условиях, предусмотренных настоящим Договором, либо на иных условиях, согласованных с новым инвестором.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Инвестору** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

4.3. В случае нарушения сроков сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, если просрочка составляет три и более месяцев, **Инвестор** имеет право отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив об этом **Застройщика** за \_\_\_\_ дней.   
 При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, **Застройщик** возвращает **Инвестору** сумму инвестирования в размере произведенных фактических выплат с начислением \_\_\_% годовых за все время пользования денежными средствами **Инвестора** в течение \_\_\_ банковских дней с момента получения уведомления о расторжении Договора.

4.4. В случае просрочки выплат, предусмотренных п.2.1 Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Инвестора** неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, предусмотренную п.6 ст.5 закона 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».

**5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

5.1. В целях обеспечения исполнения **Застройщиком** обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче инвесторам жилых помещений в счет сделанных ими инвестиций, **Застройщик** заключает договор поручительства с \_\_\_\_(*наименование банка-поручителя*)\_\_\_\_ на общую стоимость строительства многоквартирного дома (копия договора поручительства прилагается).

Либо здесь может быть указан **договор страхования** **гражданской ответственности** **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, в соответствии с п.2, ст.12.1 и ст.15.2 федерального закона ФЗ-214, от 30.12.2004.

Либо здесь может быть указано **условие денежных расчетов по договору через эскроу-счет**, который также обеспечивает выполнение обязательств Застройщика перед Инвестором (Дольщиком), в соответствии со ст.15.4 федерального закона ФЗ-214, от 30.12.2004

**6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)**

6.1. В период действий непреодолимой силы стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, а также запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и о невозможности исполнения Договора в письменной форме.

6.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором (в частности, п.7.6 Договора).

7.2. **Инвестор** обязан немедленно известить **Застройщика** о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, делающих невозможным выполнение **Инвестором** своих обязательств по финансированию строительства.

7.3. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных п. 7.2 настоящего Договора, **Инвестор** должен уступить свои права и передать обязанности по Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства.

Уступка права осуществляется с письменного согласия **Застройщика** в порядке и сроки, установленные п.п. 3.9. – 3.11. настоящего Договора.

**Застройщик** и другие инвесторы вправе предлагать **Инвестору** лиц, которым могут быть уступлены права и переданы обязанности по настоящему Договору.

7.4. Денежные средства, внесенные **Инвестором** до наступления обстоятельств, указанных в п.п. 7.2 и 7.3, возвращаются **Инвестору** в течение \_\_\_\_\_ дней после получения **Застройщиком** соответствующих сумм от лица, которому осуществлена переуступка права и перевод долга по Договору.

По соглашению сторон суммы, уплаченные **Инвестором**, могут быть зачтены в счет исполнения обязательств новым инвестором.

7.5. В случае если **Застройщик** не даст своего согласия на уступку права и перевод долга предложенному **Инвестором** лицу, **Застройщик** будет обязан вернуть Инвестору полученные от него денежные средства в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев с момента получения от **Инвестора** письменного извещения о предполагаемой уступке прав и представления документов, подтверждающих платежеспособность нового инвестора.

Застройщик вправе не возвращать перечисленные **Инвестором** денежные средства в случае непредставления **Инвестором** достоверных документов, подтверждающих платежеспособность нового инвестора. В этом случае денежные средства возвращаются **Инвестору** в разумные сроки после подыскания **Застройщиком** нового инвестора.

7.6. В случае невыполнения **Инвестором** обязательств при возникновении обстоятельств, предусмотренных п.п. 7.2 и 7.3 Договора, в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств перед **Инвестором**, и подыскать нового инвестора самостоятельно.

В этом случае **Застройщик** обязан возвратить **Инвестору** внесенные последним суммы в течение \_\_\_\_\_ дней после направления извещения об одностороннем отказе от исполнения обязательств.

**Застройщик** вправе при этом удержать \_\_\_% от внесенных **Инвестором** сумм в качестве штрафных санкций за неисполнение **Инвестором** своих обязательств.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для **Застройщика**, **Инвестора**, и для регистрирующего органа.

8.2. Все приложения к Договору, согласованные и подписанные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу после его подписания Сторонами и последующей государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Обязательства **Инвестора** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

9.3. Обязательства **Застройщика** по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта. За дополнительную плату **Застройщик** может взять на себя обязательства по регистрации прав собственности **Инвестора** на квартиру и обязательства по ее внутренней отделке, в соответствии с п.п. 3.1.5 и 3.1.6 Договора.

**10. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Инвестор**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Ф.И.О.) (подпись)*

М.П.

**Инвестор:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Ф.И.О.) (подпись)*