

Примерная форма договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома (объект долевого строительства - квартира) (подготовлено экспертами компании "Гарант")

ГАРАНТ:

Настоящая форма разработана в соответствии с положениями **Федерального закона** от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

**Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
(объект долевого строительства - квартира)**

[место заключения договора]

[число, месяц, год]

[**Полное наименование застройщика**] в лице [**Ф. И. О., должность**], действующего на основании [**Устава, Положения, Доверенности**], именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны и

гражданин РФ [**Ф. И. О., должность**], [**число, месяц, год**] года рождения, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны,

а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером [**значение**] общей площадью [**значение**] построить (создать) многоквартирный дом по адресу: [**вписать нужное**] (далее - объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером [**значение**], расположенный по адресу: [**вписать нужное**], общей площадью [**значение**] предоставлен Застройщику для строительства (создания) объекта недвижимости по договору [**аренды/субаренды**] от [**число, месяц, год**] N [**значение**], зарегистрированному в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [**число, месяц, год**], запись N [**значение**].

1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение [**указать подлежащий передаче объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией**], расположенное на [**значение**] этаже [**значение**]-этажного дома, состоит из [**значение**] комнат, имеет общую площадь [**значение**] кв. м, в том числе жилую - [**значение**] кв. м.

1.4. Допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства - [**значение**] % от указанной площади.

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

1.6. Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: [**описание конструктивных элементов (стены, пол, потолок)**] -

материал, отделка и прочее].

## 2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Цена договора участия в долевом строительстве (депонируемая сумма) определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, - [сумма цифрами и прописью] и общей приведенной площади жилого помещения [значение] кв. м с учетом **понижающего коэффициента** [значение] на площадь [лоджии, веранды, балкона, террасы] и составляет [сумма цифрами и прописью].

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения - [значение] кв. м и площади [лоджии, веранды, балкона, террасы] - [значение] кв. м.

2.2. По соглашению Сторон цена договора участия в долевом строительстве может быть изменена после его заключения лишь в случаях и на условиях, предусмотренных договором. При увеличении цены договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном **статьей 23.2** Федерального закона.

2.3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации настоящего договора поэтапно путем внесения платежей в установленные договором периоды в безналичном порядке:

N п/п	Дата платежа	Сумма платежа
1	2	3

2.4. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.5. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

2.7. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

2.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный

договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

### 3. Передача объекта долевого строительства

3.1. Срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию - **[вписать нужное]**.

3.2. 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, не позднее **[указать срок]** по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. **[Не допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства./Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.]**

3.3. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства - **[вписать нужное]**.

3.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в двойном размере одной трехсотой **ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

3.5. В случае если строительство (создание) объекта недвижимости 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном **Гражданским кодексом** Российской Федерации.

3.6. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного договором срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Сообщение будет направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение **-[семи рабочих дней/указать иной срок]** со дня получения указанного сообщения.

3.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованием, и отказаться от подписания передаточного акта до того, как Застройщик по выбору Участника долевого строительства осуществит:

- безвозмездное устранение недостатков в разумный срок;
- соразмерное уменьшение цены договора;
- возмещение расходов на устранение недостатков.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора.

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

#### 4. Гарантийный срок

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет [указать срок не 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.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет [указать срок не менее чем пять лет]. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства,

предусмотренного [пунктом 4.3](#) настоящего договора, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом [пунктом 1 статьи 23](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный [пунктом 1 статьи 23](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

## 5. Ответственность за нарушение обязательств по договору

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные [Федеральным законом N 214-ФЗ](#) и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## 6. Расторжение договора

6.1. Основанием отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, является:

- 1) неисполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных [пунктом 3.7.](#) настоящего договора;
- 3) существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 5) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с [Федеральным законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - Застройщика;
- 7) иные установленные федеральным законом или договором случаи.

6.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых)

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных [п. 2.5](#) настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном [пунктом 3.5](#) настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

6.4. 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.

6.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным [Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"](#) требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.6. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается по следующим основаниям:

1) по истечении срока действия договора эскроу;

2) при расторжении договора участия в долевом строительстве;

3) при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

6.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [п. 6.6](#) настоящего договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

## 7. Заключительные положения

7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с [разделом 3](#) настоящего договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном [Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#).

7.4. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, 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.

7.5. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной **Федеральным законом N 214-ФЗ**.

7.6. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем:

- почтовой связи по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре;
- электронной связи по адресу [указать адрес электронной почты];
- [указать иные способы передачи сообщений].

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

7.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном **Федеральным законом** от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

7.8. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.

7.9. Условия настоящего договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.

7.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

[Наименование, адрес места нахождения, ОГРН, ИНН]

Банк - эскроу-агент - [наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона, реквизиты счета эскроу]

[наименование должности лица, подписавшего договор, подпись, инициалы, фамилия]

Участник долевого строительства

[Ф. И. О., адрес места регистрации, банковские реквизиты]

[подпись, инициалы, фамилия]