#### ДОГОВОР №

**участия в долевом строительстве**

г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

#### Закрытое акционерное общество «Регионинвестстрой» , именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора , действующей на основании Устава, с одной стороны, и

#### граждан\_\_\_\_\_ РФ ФИО \_\_\_\_ г., дата рождения: \_ \_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_-, выдан:\_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_, зарегистрирован\_\_\_ по адресу: \_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства» (сокращенно «Дольщик»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. **«Дом»** - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Спортивная, д. 1, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. **«Квартира»** - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Дома»** и входящее в состав **«Дома»**. Квартира имеет строительный № \_\_\_\_\_\_, состоит из \_\_\_\_\_\_\_ комнат, будет находиться в «**Доме»** на \_\_\_ этаже \_\_\_ подъезде № \_\_\_\_\_ секции (\_\_\_\_\_\_\_ секции по часовой стрелке). Общая площадь **«Квартиры»** определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок с учетом площади балкона (с применением понижающего коэффициента, установленного п. 8.1. настоящего Договора) и предварительно составляет \_\_\_ кв. м. Общая площадь **«Квартиры»** может быть уточнена после проведения обмеров БТИ.

**«Квартира»** обозначена штриховкой на плане … (…) этажа жилого дома (Приложение
№ 1 к настоящему договору).

1.3. **«Третьи лица»** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

**2. Основания для заключения настоящего Договора и гарантии Застройщика**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. 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.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Договором аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство **«Дома»** № 57-11 от 28 октября 2011 г, заключенного с Комитетом по управлению имуществом г. Лобня;

- Разрешением на строительство № RU5032000 – 109 – 2011 от 13.12.2011 года, выданного Администрацией города Лобня.

- Проектной декларацией строительства, опубликованной в соответствии с законодательством РФ на официальном сайте Застройщика http://www.regioninveststroy.com/.

2.1.3. Застройщикподтверждает Участнику долевого строительства**,** что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

2.1.4. Каждая из Сторонподтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

2.2. Застройщик гарантирует, что при выполнении Дольщиком своих обязательств по договору, квартира, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, на момент передачи ее в собственность Дольщику:

а) представляет все права собственника квартиры в многоквартирном жилом доме, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

б) свободна от долгов, обязательств и претензий третьих лиц;

в) не обременена какими бы то ни было предусмотренными законодательством Российской Федерации ограничениями и обстоятельствами, влияющими на права владения, пользования и распоряжения ей, в том числе:

 - не продана;

 - не сдана в аренду;

 - не заложена;

 - не отчуждена и не переуступлена в любой иной форме и на любых правах.

**3. Предмет договора**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **«Дом»** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Дома»** передать **«Квартиру»** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять **«Квартиру»** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **«Дома».**

3.2. Право собственности на **«Квартиру»** возникает у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3. Срок окончания строительства **«Дома»** 4 квартал 2014 года. Срок окончания строительства может быть увеличен, но не более чем на 90 календарных дней, о чем Застройщик должен письменно уведомить Дольщика.

Срок передачи Застройщиком **«Квартиры»** Дольщику – не позднее 31 марта 2015 года.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства

**4. Цена договора и порядок ее уплаты**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком на возмещение затрат на строительство объекта и оплату услуг Застройщика составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**. В указанную сумму входит стоимость квартиры выделяемой Дольщику согласно п.1.2. настоящего Договора с выполнением отделки, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору. Расчеты производятся в рублях.

Оплата за услуги Застройщика удерживается из первого взноса Дольщика.

4.2. Дольщик уплачивает цену настоящего договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или путем внесения денежных средств в кассу Застройщика в следующие сроки:

не позднее 5 (пять) календарных дней с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Лобненский отдел.

4.3. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости **«Квартиры»** признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или день внесения соответствующей суммы в кассу Застройщика.

4.4. После окончания строительства **«Дома»** и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади **«Квартиры»**, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты в следующем порядке:

- в случае увеличения общей площади **«Квартиры»** (более чем на 5% от проектной, указанной в п.1.2. настоящего договора), Дольщик обязуется произвести доплату, исходя из стоимости квадратного метра общей площади **«Квартиры»** на момент заключения договора, в течение 15 банковских дней с даты, когда Дольщик был поставлен в известность Застройщиком о таком расхождении;

- в случае уменьшения общей площади **«Квартиры»** (более чем на 5% от проектной, указанной в п.1.2. настоящего договора), Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, исходя из стоимости квадратного метра общей площади квартиры на момент заключения договора, в течение 30 банковских дней с момента получения Застройщиком данных обмеров.

4.5. Разница между ценой договора, уплаченной Дольщиком (п. 4.1 Договора) и фактической стоимостью **«Квартиры»**, возникающая после окончания строительства жилого дома на момент оформления акта приема-передачи квартиры, при недостатке вложенных средств Дольщика относится на убытки Застройщика, а при остатке неиспользованных средств (экономия средств) – остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения.

**5. Права и обязанности Застройщика**

5.1. Застройщик принимает на себя обязательства, связанные с организацией строительства и сдачей в эксплуатацию жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора:

- обеспечить разработку, согласование и утверждение проектно – сметной документации;

- обеспечить выполнение строительных работ в соответствии нормативами и утвержденным проектом;

- осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями;

- контролировать качество строительных работ, осуществлять технический надзор за их выполнением;

- обеспечить приемку работ и сдачу **«Дома»** в эксплуатацию.

5.2. Застройщик обязуется целевые денежные средства, полученные от Дольщика направлять на:

1) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками, расходы на рекламу объекта строительства для привлечения Дольщиков, суммы налогов, сборов и платежей, предусмотренных действующим законодательством вплоть;

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

8) оплату услуг Застройщика, в размере – 5% от сумм взноса по Договору участия в долевом строительстве, для исполнения функций Заказчика-Застройщика строительства;

9) уплату процентов по кредитам и (займам), полученным для обеспечения непрерывности строительства **«Дома»**, а также вознаграждений посредников за участие в привлечении инвестиционных средств для строительства объекта.

5.3. Застройщик обязуется обеспечить передачу **«Квартиры»** Дольщику по акту приема-передачи в течение 2 (двух) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта недвижимости, при условии выплаты Дольщиком Цены договора в полном объеме.

5.4. Застройщик обязуется направить Дольщику не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока окончания строительства, письменное уведомление в случае, если строительство объекта не может быть завершено в срок указанный п. 3.3. настоящего Договора. Изменение планируемого срока окончания строительства объекта оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписываемым сторонами.

5.5. Застройщик обязуется сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству **«Дома»** и **«Квартиры»** в нем.

5.6. Застройщик обязуется для сдачи **«Дома»** в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в **«Квартире»** коммунальных услуг и работы противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

**6. Права и обязанности Участника долевого строительства**

6.1. Дольщик принимает участие в финансировании долевого строительства и принимает на себя обязательства производить взносы в размере и порядке, установленном разделом 4 настоящим Договора.

6.2. Дольщик обязан своевременно письменно информировать Застройщика об изменении реквизитов указанных в разделе 12. Договора.

6.3. Дольщик согласен с возможным вхождением новых Дольщиков на условиях, что новые договоры участия в долевом строительстве не будут изменять прав Дольщика в отношении его доли и выделенной ему площади.

6.4. Дольщик обязуется по окончании строительства объекта недвижимости принять **«Квартиру»** и подписать акт приема-передачи в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Дольщиком письменного сообщения Застройщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта недвижимости.

В случае неподписания Дольщиком акта приема-передачи квартиры в предусмотренный Законом срок, **«Квартира»** считается переданной Дольщику, а Застройщик – исполнившим обязательства по договору, о чем ставится отметка на акте приема-передачи квартиры.

6.5. С момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, ровно, как и с момента истечения срока для подписания данного акта в случае, если имели место обстоятельства, указанные во втором абзаце п. 6.4. настоящего Договора, риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры и находящегося в ней оборудования переходит к Дольщику.

6.6. С момента, указанного в п. 6.5. настоящего Договора, Дольщик несет бремя содержания квартиры и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также обязуется в срок не позднее 30 (тридцать) дней заключить договоры с эксплуатационной службой для обеспечения в **«Квартире»** коммунальных услуг, работы противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

6.7. Дольщик обязуется произвести регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на **«Квартиру»** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Лобненский отдел самостоятельно и за свой счет.

6.8. Дольщик имеет право получать у Застройщика информацию о ходе строительства.

**Статья 7. Расторжение договора и ответственность за неисполнение обязательств**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по Соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ. Расторжение настоящего Договора оформляется соглашением о расторжении Договора, подписываемым Сторонами. Договор будет считаться расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора либо, с даты вступления решения суда о расторжении Договора.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и, в частности, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Статья 8. Особые условия**

8.1. Общая площадь квартиры, указанная в п. 1.2. Договора определена на основании проектной документации и включает в себя жилую и нежилую площадь **«Квартиры»**, в том числе площадь балконов и лоджий, подсчитываемых с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5.

8.2. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Дольщику **«Квартиры»**, ее соответствия строительно-техническим нормам и правилам, является подписание разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

8.3. Гарантийный срок на квартиру устанавливается продолжительностью 5 (пять) лет и исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.4. Дольщик после государственной регистрации возникновения его права собственности на **«Квартиру»** может производить ее перепланировку только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов.

8.5. Дольщик обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием, техническим обслуживанием дома и вывозом твердых бытовых отходов, за период с момента ввода в эксплуатацию объекта до момента государственной регистрации прав собственности Дольщика на квартиру, указанную в п.1.2. Договора, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, пропорционально доле владения площадью Дольщиком.

8.6. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своего юридического и фактического адресов, номеров телефонов, факсов, и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые сторонами друг другу, посылаются по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу не находился (не проживал).

**Статья 9. Уступка прав требования**

9.1. Стороны вправе уступить право требования по Договору **«Третьему лицу»** при условии принятия им условий настоящего Договора, с соблюдением требований федерального 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».

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи **«Квартиры»**.

Уступка участником долевого строительства прав требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, при этом Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору **«Третьим лицам»** только с письменного согласия Застройщика.

9.3. Уступка права требования по договору должна быть совершена в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Лобненский отдел за счет Участника долевого строительства.

9.4. Стороны настоящего договора обязаны уведомлять друг друга о состоявшейся уступке в течение 10 дней со дня подписания соглашения об уступке права требования (переводе долга).

Если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае в соответствии с п. 3 ст. 382 ГК РФ исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

**Статья 10. Форс-мажор**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, как-то: стихийные бедствия, военные действия любого характера на данной территории, блокады, эмбарго, изменение законодательства РФ и другие обстоятельства, не зависящие от воли сторон и препятствующие выполнению сторонами своих обязательств, которые стороны не могли предвидеть при заключении Договора.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в срок не позднее трех календарных дней с момента наступления и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств письменно уведомить другую сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления сторон сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

10.4. В случае наступления более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего действия Договора или его прекращения.

**Статья 11. Заключительные положения**

11.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Лобненский отдел и действует до полного исполнения своих обязательств Сторонами по Договору.

11.2. С момента вступления в силу настоящего Договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

11.3. Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой составляющей Договора.

11.4. Полное исполнение сторонами своих обязательств по Договору означает достижение целей, которые преследовались при его заключении, и влечет прекращение Договора.

11.5. Договор составлен на 7 листах в 3-х подлинных экземплярах (по одному для каждой стороны и один в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Лобненский отдел. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

11.6. К настоящему договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью:

- Приложение № 1

- Приложение № 2

**12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

**ЗАСТРОЙЩИК ДОЛЬЩИК**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАО "Регионинвестстрой"**612-11-61 приемная,544-54-84 отдел продаж**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |