

ДОГОВОР № 2018/88ГП-_____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

**Костромская область,
г. Кострома**

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Первая Строительная», юридический адрес: 156003, Костромская обл., г. Кострома, проезд Апраксинский, д. 41, строение 1, офис 3, ИНН 4401183574, ОГРН 1174401007549, КПП 440101001, в лице Директора Мелехова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», от имени которого действует

Гражданин РФ Бойцова Яна Александровна, 04.05.1996 года рождения, паспорт серии 34 16 № 197872, выдан Отделением УФМС России по Костромской области в Центральном округе гор. Костромы 02.06.2016 г.,

Гражданин РФ Панасюга Юлия Николаевна, 17.04.1990 года рождения, паспорт серии 34 10 № 984626, выдан Отделом УФМС России по Костромской области в Центральном округе города Костромы 18.05.2010 г.,

Гражданин РФ Воеводина Ольга Владимировна, 18.05.1990 года рождения, паспорт серии 3410 № 983174, выдан территориальным пунктом УФМС России по Костромской области в Вохомском районе 22.07.2010 г., действующий по доверенности серия 44 АА 0596773 от 17 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Костромы и Костромского района Костромской области РФ Светелкиной Ольгой Юрьевной зарегистрировано в реестре за № 44/31-н/44-2018-6-336, с одной стороны,

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт № _____ выдан _____ г., _____, код подразделения _____ - _____, регистрация по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий 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**» означает: многоквартирный жилой дом № 88 по ГП, строительство которого ведет *Застройщик* по адресу: 156003, Российская Федерация, Костромская область, Костромской район, город Кострома, пос. Волжский, примерно в 2 км от ориентира по направлению на северо-восток, ориентир п. Волжский, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
- 1.2.** «**Объект долевого строительства (далее – Объект/Квартира)**» означает: жилое помещение (далее – Квартира), а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.
Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров органами технического учета.
- 1.3.** «**Третьи лица**» - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

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:

- разрешением на строительство № 44-RU 44328000-155-2018 выдано Администрацией города Костромы 21.06.2018 г. на строительства двухэтажного 2-х этажного 8-х квартирного жилого дома № 88 по ГП, по адресу: 156003, Российская Федерация, Костромская область, Костромской район, город Кострома, пос. Волжский, примерно в 2 км от ориентира по направлению на северо-восток, ориентир п. Волжский;
- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок на основании решения единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Первая Строительная» от 28.03.2018 г., акта приема-передачи от 28.03.2018 г., имеющим следующие характеристики: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом до 8 квартир, общая площадь 1 289 кв. м., кадастровый номер: 44:27:030101:1907, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.04.2018 г. внесена запись о регистрации № 44:27:030101:1907-44/012/2018-2.
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления *Участнику долевого строительства*.

2.1.3. *Застройщик* гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ и заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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» на сайте <https://наш.дом.рф/>, получено заключение Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области № 120 от 16.11.2018 года.

2.1.4. Застройщик принимает на себя обязательство завершить строительство Дома и ввод его в эксплуатацию не позднее IV квартала 2022 года (включительно), а также передать Объект *Участнику долевого строительства* не позднее 31.12.2022 года.

2.1.5. *Застройщик* гарантирует, что он застраховал гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве в Публично-Правовой Компании "Фонд Защиты Прав Граждан - Участников Долевого Строительства", ИНН 7704446429, ОГРН 5177746100032, адрес: 123610, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10 Участник долевого строительства ознакомлен со сведениями о Публично-Правовой Компании "Фонд Защиты Прав Граждан - Участников Долевого Строительства" которые размещены на сайте: <http://фонд214.рф/>.

2.1.6. Исполнение обязательств застройщика обеспечивается также залогом права собственности на земельный участок в порядке, установленном пунктом 1 статьи 13 федерального закона от 30.12.2004 г. (в редакции от 17.06.2010 г.) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящееся в залоге право собственности на указанный земельный участок и строящийся на этом земельном участке жилой дом.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3.2. Информация об объекте строительства:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом № 88 по ГП
Назначение объекта	жилое
Минимальное количество этажей	2
Максимальное количество этажей	2
Общая площадь объекта	461.2

Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей
Материал перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	В - высокий
Сейсмостойкость	не требуется

Информация об объекте долевого строительства:

Назначении объекта долевого строительства	жилое помещение
Наименование	Квартира № __
Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь, м2	
Помещения 1 этажа:	
1. Кухня-студия, м2	
2. Туалет, м2	
3. Гостинная, м2	
Помещения 2 этажа:	
1. Холл, м2	
2. Комната, м2	
3. Сан. узел, м2	
4. Комната, м2	

Месторасположение квартиры согласно Приложению № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

- 3.3.** Право собственности на Объект возникает у *Участника долевого строительства* с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств *Участника долевого строительства*.
- 3.4.** Застройщик гарантирует *Участнику долевого строительства*, что до заключения настоящего Договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, а также лиц, обладающих правом пользования Квартирой, не имеется.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1.** Стоимость Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из стоимости _____ (_____) рублей 00 копеек за кв.м. общей проектной площади. Стоимость Объекта, указанная с учетом ____% скидки предоставленной Застройщиком *Участнику долевого строительства*. Стоимость Объекта окончательная, изменению не подлежит при условии оплаты полной стоимости договора, в установленный настоящим Договором срок.
- 4.2.** Участник долевого строительства оплачивает денежные средства согласно следующему графику:
- Первый платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, но не позднее _____.2018 года.
 - Второй платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек - за счет средств банковского кредита – производится путём перевода денежных средств на счёт Застройщика, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее _____.2018 года.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет к/с № 30101810200000000623 в ОТДЕЛЕНИИ КОСТРОМА, счет № 30301810629006007700, БИК 043469623, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору, заключаемому в городе Кострома между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 3 (Три) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Денежные средства в сумме выдаваемого кредита не должны передаваться Застройщику ранее дня государственной регистрации настоящего договора Участия в долевом строительстве в УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

В случае нарушения установленного настоящим разделом Договора 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.

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. Залогодержателем является ПАО Сбербанк как Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Банка (Залогодержателя) по Кредитному договору и право залога Объекта согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

Участник долевого строительства обязуется одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру и государственной регистрацией ипотеки в силу закона осуществить все необходимые действия, связанные с оформлением Закладной и её государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

- 4.3.** В течение 15 рабочих дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию, Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение передаваемых *Участнику долевого строительства* площадей и окончательные взаиморасчеты.

В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера Квартиры органом технической инвентаризации общей площади квартиры, по сравнению с общей площадью, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, при отклонении в большую сторону, то *Участник долевого строительства* оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв.м. площади, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу исходя из той же стоимости 1 кв.м. площади. 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.

- 4.4.** Размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства*, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта, могут быть изменены в случаях, предусмотренных п. 4.1. и п. 4.3. настоящего Договора.

- 4.5.** Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у *Участника долевого строительства* с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Квартиры в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1.** *Участник долевого строительства* переводит денежные средства по п. 4.1 на расчетный счет *Застройщика* в установленный разделом 4 настоящего Договора срок.

Факт оплаты *Участником долевого строительства* стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, или иными платежными документами.

Днем исполнения обязанности *Участника долевого строительства* по оплате всей (части) стоимости Объекта признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

- 5.2. В течение 15 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Объекта, передаваемой *Участнику долевого строительства*.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Костромская область, г. Кострома, п. Волжский, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п.Волжский, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.
- 6.2. Сообщать *Участнику долевого строительства* по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.
- 6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее III квартала 2020 года, включительно. Сдача Дома в эксплуатацию может быть осуществлена досрочно, при этом права и обязанности Сторон Договора осуществляются с учетом досрочного ввода дома в эксплуатацию.
- 6.4. Передать *Участнику долевого строительства* по передаточному акту не позднее 31 марта 2021 года Квартиру с отделкой, которая включает в себя следующее:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
монтаж системы электроснабжения	+
монтаж системы теплоснабжения	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения	+
установка внутриквартирных перегородок	+
установка оконных блоков	+
установка входной двери	+
на полу цементная стяжка	+
шпатлевка, побелка, покраска, оклейка обоями стен	-
установка сантехнического оборудования	-
установка межкомнатных дверей	-
штукатурка стен	-

а также общее имущество в Доме.

При этом *Застройщик* обязуется письменно сообщить *Участнику долевого строительства* о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче.

Застройщик вправе без согласования с *Участником долевого строительства* и подписания дополнительного соглашения вносить изменения в проектно сметную документацию по строительству Дома и Объекта долевого строительства, в результате которых остаются неизменными условия пункта 3.2 и 6.4 договора и проектной декларации опубликованной на сайте, а также не влияют на несущую способность конструкций дома, безопасность его эксплуатации, что подтверждается соответствующими заключениями проектной организации».

- 6.5. Использовать денежные средства, полученные от *Участника долевого строительства*, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома, благоустройство, исполнение технических условий.
- 6.6. *Застройщик* имеет право при возведении и отделке Объекта заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и другим нормам и правилам.
- 6.7. Передать *Участнику долевого строительства* все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект, либо совершить все действия необходимые для регистрации права собственности *Участника долевого строительства* на Объект не позднее 30 дней с момента подписания передаточного акта.
- 6.8. После сдачи Дома в эксплуатацию передать эксплуатационной службе (либо другому субъекту, в зависимости от выбранного способа управления Домом) все необходимые документы для обеспечения в Квартире коммунальных услуг и других необходимых систем.
- 6.9. Обязательства *Застройщика* считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

- 6.10.** В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).
- 6.11.** По соглашению Стороны установили право *Застройщика* на компенсацию *Участнику долевого строительства* части ежемесячного платежа, установленного кредитным договором, заключенным между последним и Банком, обеспечением которого является Объект. Во исполнение настоящего пункта Стороны заключают отдельное Соглашение о компенсации затрат *Участнику долевого строительства*. Условия и порядок действия Соглашения устанавливаются Сторонами отдельно.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 7.1.** *Участник долевого строительства* обязуется:
- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п. 4.1, п.4.2 и п.5.1 настоящего Договора;
 - в течение 3-х дней после получения сообщения *Застройщика* о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче принять Объекту и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту.
- 7.2.** *Участник долевого строительства* вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Банка и *Застройщика*.
- 7.3.** *Участник долевого строительства* не имеет права без согласия *Застройщика* изменять планировку и выполнять внутренние специальные работы в Квартире до момента получения документов о передаче данной Квартиры в собственность. Любые изменения планировки квартиры, уровня ее комплектации, вносимые по желанию *Участника долевого строительства*, должны быть обязательно внесены в проект и оплачиваются *Участником долевого строительства* дополнительно. Проектные работы оплачиваются на основании договора на выполнение проектных работ; дополнительные работы, связанные с изменением проекта, оплачиваются на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 7.4.** До оформления Квартиры в собственность *Участник долевого строительства* возмещает затраты *Застройщика* по содержанию Квартиры по планово-расчетным затратам с момента официального уведомления *Застройщиком* о заселении и готовности передачи Квартиры *Участнику долевого строительства*.
- 7.5.** Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.1 Квартиру, *Участник долевого строительства* принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Оплачивает расходы по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.
- 7.6.** *Участник долевого строительства* дает свое согласие *Застройщику*, на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем его органе), которые могут быть использованы при заключении с *Застройщиком* настоящего договора, а также иной информации, личного характера, предоставленной *Застройщику* в указанных целях. Данное согласие действует с момента подписания настоящего договора и в течение десяти лет с момента подписания настоящего договора.
- 7.7.** Обязательства *Участника долевого строительства* считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 7.8.** На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования *Участника долевого строительства* по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств *Участника долевого строительства* по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – *Участник долевого строительства*.
- 7.9.** Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по

настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

- 7.10.** На основании п.1ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.
- 7.11.** Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.
- 7.12.** Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

- 8.1.** Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 8.2.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет с момента подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 3-х месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта.
- 8.3.** 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 самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:
- 9.1.1.** неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- 9.1.2.** существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 9.1.3.** в иных установленных федеральным законом или договором случаях.
- 9.2.** По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
- 9.2.1.** прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект не будет передан участнику долевого строительства;
- 9.2.2.** существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта;
- 9.2.3.** изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости, в состав которого входит Объект;
- 9.2.4.** в иных установленных федеральным законом или договором случаях.
- 9.3.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае, установленном действующем законодательством РФ.
- 9.4.** 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.

- 9.5. Расторжение договора осуществляется в порядке, утвержденном действующим законодательством РФ.
- 9.6. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 10 (Десять) банковских дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора сумму кредитных средств согласованную с Банком, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: корреспондентский счет № 30101810200000000623 в ОТДЕЛЕНИИ КОСТРОМА, счет № _____, БИК 043469623, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком Участнику долевого строительства по Кредитному договору.
- 9.7. Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства по его указанию, взаимоотношения между Участником долевого строительства и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.
- 9.8. Сумма денежных средств оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств и подлежащая возврату возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства по его указанию.
- 9.9. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.
- 9.10. В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

- 10.1. Настоящий Договор подписывается *Сторонами*, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства.
- 10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения *Сторонами* своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между *Сторонами*.
- 10.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.
- 10.4. В случае расторжения Договора по желанию *Участника долевого строительства*, не связанным с нарушением сроков сдачи объекта в эксплуатацию, Застройщик обязан выплатить ему сумму взноса (взносов) в течение 1-го месяца с момента расторжения Договора за вычетом 15% от суммы договора на компенсацию понесенных затрат. Расторжение Договора производится по взаимному согласию путем подачи письменного уведомления и подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, *Стороны* руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»
- 11.2. *Стороны* будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия с обязательным исполнением претензионного порядка.
- 11.3. В случае не достижения согласия в претензионном порядке *Стороны* могут передать спор в суд в соответствии с правилами подсудности и подсудности РФ.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- 12.1. *Стороны* несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 12.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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.

- 12.3. *Застройщик* до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания *Участником долевого строительства* передаточного акта несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящего в его состав Объекта.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

- 13.1. *Стороны* по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

- 1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из *Сторон* настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из *Сторон* настоящего Договора, которые препятствуют выполнению *Сторонами* настоящего Договора;
- 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля *Сторон* или *Стороны*.

- 13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, *Стороны* имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Любая информация о финансовом положении *Сторон* и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из *Сторон*.

- 14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах *Стороны* обязаны в течение 7 дней извещать друг друга.

- 14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями *Сторон* в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

- 14.4. Настоящий Договор составлен на 10-и страницах, в 5 экземплярах: два – *Застройщику*, один - *Участнику долевого строительства*, один - для *Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области*, один – в *Банк*. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Первая Строительная», юридический адрес:
150003, г. Кострома, проезд Апраксинский, д.41,
строение 1, офис 3

ИНН/КПП 4401183574/440101001

ОГРН 1174401007549

Банковские реквизиты:

Костромское отделение №8640 ПАО Сбербанк г.
Кострома

р/с 40702810429000006884

кор/с 30101810200000000623

БИК 043469623

в лице директора **Мелехова Александра
Николаевича**

Застройщик:

_____ по доверенности от имени директора
ООО «Первая Строительная» Мелехова А.Н.
расписалась _____

Участник долевого строительства:

Участник долевого строительства:

**Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № 2018/88ГП-_____
от ____ . ____ .2018г.**

Этаж: 0

Квартира: 0

Согласовано: _____
по доверенности от имени директора
ООО «Первая Строительная» Мелехова А.Н.
расписалась _____