

ДОГОВОР № С участия в долевом строительстве

г. Кострома

« ___ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный застройщик «Город К»**», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Иванова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. Дом – многоквартирный жилой дом, общей проектной площадью 10392,8 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, снт Сад Дружба-2, (Станкостроительная), участки № 1,2,3,4,5,6,7,8,92,93,94,198 строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.1.4. **Объект долевого строительства (далее – Объект, Квартира)** - жилое помещение, а также общее имущество в Доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Площадь Квартиры подлежит уточнению после проведения обмеров органами технической инвентаризации.

1.1.5. **Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

1.1.6. **Управление Росреестра по КО** - Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

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 44328000-123-2022 от 02.08.2022 года, выданным Администрацией города Костромы на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, снт Сад Дружба-2, (Станкостроительная), участки № 1,2,3,4,5,6,7,8,92,93,94,198;

- выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок кадастровый номер 44:27:070208:251, с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г Кострома, снт Сад Дружба-2 (Станкостроительная), участки № 1,2,3,4,5,6,7,8,92,93,94,198, запись о государственной регистрации права собственности 44:27:070208:251-44/012/2021-8 от 30.12.2021

- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

Застройщик _____ /Иванов Д.С./ Участник _____ / _____ /

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ. Проектная декларация опубликована на сайте : наш.дом.рф .

2.1.4. Объект будет передан Участнику долевого строительства не позднее 31 мая 2025 года.

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 Объект Участнику долевого строительства в **собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект в **собственность**.

3.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат	
Общая проектная площадь, с учетом лоджии (с коэф.0,5), м²	
Общая площадь, м ²	
Жилая площадь, м ²	
Кухня, м ²	
Санузел, м ²	
Лоджия с коэффициентом 0,5	
Коридор	

Месторасположение Квартиры определяется согласно Приложению № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки и оборудования. за исключением:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
система электроснабжения заведена в квартиру (без разводки по квартире), установка розетки для оборудования АОГВ	+
монтаж системы теплоснабжения	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
установка внутриквартирных перегородок	+
установка оконных блоков ПВХ, остекление лоджии ПВХ	+
черновая штукатурка кирпичных стен без штукатурки откосов окон	+
межкомнатные перегородки из плит перегородочных (без отделки)	+
черновая цементная стяжка пола	+
установка входной двери	+
установка газового оборудования АОГВ	+

3.3. Дом имеет следующие проектные характеристики:

Наружные стены, внутренние стены	640мм, 510 и 380мм из керамического камня КМ-р 250x120x140 и одинарного лицевого пустотелого кирпича КР-л-пу 250x120x65
Этажность	9 этажей
Перекрытия	плиты железобетонные многпустотные марки ПБ, толщина 220мм.
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмичность района	5 и менее баллов. (СНиП II-7-81*, ОСР-97, карта А)

Окончательные характеристики Квартиры будут определены по окончании строительства здания по результатам обмеров помещения кадастровым инженером. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая площадь помещения на момент передачи помещения участнику может отличаться от проектной площади помещения в большую или меньшую сторону.

3.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, в том числе до проведения полных расчетов. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора лежат на каждой из сторон.

Застройщик _____ /Иванов Д.С./ Участник _____ / _____ /

3.5. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств Участника долевого строительства.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стороны согласовали стоимость 1 кв.м общей площади Квартиры в **размере _____ рублей 00 копеек**. Данная стоимость 1 кв.м является окончательной и изменению не подлежит.

4.2. Цена договора на момент его заключения определяется путем расчета исходя из общей проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5, и стоимости 1 кв.м общей площади Квартиры, установленной в пункте 4.1 настоящего договора.

Цена договора на момент его заключения исчисляется из расчета: _____ кв.м * _____ рублей = _____ рублей 00 копеек, и _____ рублей 00 копеек за общую проектную площадь с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5.

4.3. Стороны достигли соглашения о том, что Цена Договора, указанная в п. 4.2., не является окончательной и подлежит изменению в случае изменения общей проектной площади, с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, указанной в пункте 3.2 договора, по сравнению с данными, полученными в результате проведения технической инвентаризации объекта, и указанными в техническом плане с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) - (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Платежи производятся участником долевого строительства путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и в сроки, предусмотренные в п. 4.6. настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

Эскроу -агент: Банк ВТБ (ПАО), являющийся кредитной организацией по законодательству РФ, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, адрес электронной почты: Otkrytie_escrow@vtb.ru (далее по тексту – «Эскроу-агент»/ «Акцептант»)

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Город К» ИНН: 4401174160, КПП: 440101001 ОГРН: 1164401057512, Юридический адрес: 156013, Костромская область, город Кострома, улица Маршала Новикова, дом 22/22, литер А, НП. 27, расчетный счет: 40702810409710000269 Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) БИК: 044525411 Корр. счет: 3010181014525000041.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п.3.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма _____ рублей 00 коп.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 мая 2025 года.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;
- Сведений (выписки) из 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 вышеуказанной информации.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет –сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу: www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

4.5. В случае изменения платежных реквизитов Застройщика, последний обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления такого события уведомить Участника долевого строительства путем размещения в свободном доступе актуальных сведений на сайте: наш.дом.рф.

4.6. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п.4.2. настоящего Договора, а именно _____ рублей 00 копеек на специальный эскроу-счет в течение 7 (семи) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

4.7. В случае изменения цены договора в связи с изменением общей проектной площади с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, указанной в пункте 3.2 договора, Застройщик извещает Участника долевого строительства путем указания сведений об изменении цены договора в Уведомлении о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, направляемого Участнику в соответствии с пунктом 5.4 договора, в котором приводится соответствующий расчет и указывается разница в цене договора.

В случае изменения цены договора в связи с увеличением общей площади Квартиры Участник долевого строительства обязуется уплатить разницу между ценой общей проектной площади, с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, указанной в пункте 3.2 договора, по сравнению с данными, полученными в результате проведения технической инвентаризации объекта и указанными в техническом плане с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, путем их перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта

В случае изменения цены договора в связи с уменьшением общей площади Квартиры Застройщик обязуется осуществить возврат разницы между ценой общей проектной площади, с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, указанной в пункте 3.2 договора, по сравнению с данными, полученными в результате проведения технической инвентаризации объекта и указанными в техническом плане с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, путем их перечисления на банковский счет Участника долевого строительства, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта.

4.8. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п.4.2. Договора) считается дата зачисления денежных средств на специальный эскроу-счет.

4.9. При просрочке внесения платежа, предусмотренного п.4.2. настоящего Договора более чем на два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона №214-ФЗ.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляет по акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.3. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию и досрочную передачу Объекта Участнику долевого строительства.

5.4. Застройщик направляет Участникам долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче.

Уведомление направляется Участнику долевого строительства либо по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5. Участники долевого строительства, получившие уведомление Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи (7) дней со дня получения указанного уведомления.

Застройщик _____ /Иванов Д.С./ Участник _____ / _____ /

При уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при немотивированном отказе от его принятия, Застройщик по истечении 2 двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Объекта.

В этом случае риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема - передачи Объекта.

Кроме того, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Участников долевого строительства принять Объект и зарегистрировать за последним право собственности.

5.5.1. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Объекта долевого строительства/ отделке Объекта долевого строительства, направленной Застройщику в письменном виде с подтверждением вручения и/или надлежащего направления.

5.6. Если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках, в котором указываются выявленные несоответствия. Такие требования Участников долевого строительства должны быть обоснованными и мотивированными.

5.7. После передачи Объекта в соответствии с п. 5.5. Договора, в том числе после составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Объекта, Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (включая коммунальные расходы и все расходы по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта.

5.8. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство своими силами и(или) с привлечением третьих лиц Дома (включая Объект в нем) в полном объеме и в соответствие проектной документацией и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Объект по Акту приема-передачи.

6.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.

6.4. В случае необходимости и на свое усмотрение Застройщик вправе вносить изменения в проектно-сметную документацию, изменить проектную декларацию в части размещения парковочных мест на прилегающей к Дому территории, а также заменить строительные материалы или оборудование, без ухудшения характеристик материалов, указанных в проектной документации, без получения на это согласия Участника долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором;

- в установленные договором сроки осмотреть и принять Объект и зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области,

- нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и права собственности на Квартиру;

- присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия,

- своевременно, но не позднее в течение 7 календарных дней, извещать Застройщика в письменном виде об изменении своего адреса, в том числе почтового, паспортных данных, номеров телефонов и иных сведений и реквизитов.

7.2. До регистрации перехода права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры (как то: снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.), а также по изменению несущих и ограждающих конструкций дома.

7.3. В случае проведения Участником долевого строительства работ, указанных в пункте 7.2, в результате проведения которых причинен ущерб квартирам других Участников и помещениям общего пользования, Участник долевого строительства обязан на свой счет возместить причиненные убытки.

7.4. После оформления права собственности на Квартиру и в течение всего Гарантийного срока на объект долевого строительства эксплуатации Объекта Участник долевого строительства не имеет права менять архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции Объекта.

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. Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства его проекту, техническим нормам и правилам является Акт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие действий Участников долевого строительства или привлеченных ими третьими лицами, в том числе в результате работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры, а также по изменению несущих и ограждающих конструкций дома.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям Участником долевого строительства по Договору запрещено.

9.4. Права требования Участника долевого строительства по Договору переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали в Договоре к моменту уступки прав требований.

9.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.6. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

10. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, в том числе до проведения полных расчетов. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и иных платежей, включая уплату неустойки и убытков, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, или по основаниям, указанным в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.2. Претензионный порядок разрешения споров является для сторон обязательным. Ответ на претензию, полученную Стороной, должен быть отправлен другой стороне в течение 7 (семи) календарных дней.

11.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Дома.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

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 с предложением об изменении Договора.

12.3. Неустойка в рамках настоящего Договора выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

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.

13.1.1. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее) исполнение настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций – монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения, введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, в том числе на территории субъекта, в пределах которого Застройщиком осуществляется строительство Дома.

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. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.2. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным или признается в течение срока его действия, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

14.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

14.3.1. В случае изменения реквизитов Застройщика, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу: <https://stroynova44.ru>, [наш.дом.рф](mailto:na@stroynova44.ru), а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайтах: <https://stroynova44.ru>, [наш.дом.рф](mailto:na@stroynova44.ru) в сети-Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

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

14.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.6. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (ФИО, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления эксплуатации объекта долевого строительства, а также для

Застройщик _____ /Иванов Д.С./ Участник _____ / _____ /

осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирным домом, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

14.7. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

14.8. Участник уведомлен о том, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п. 2.1.2. настоящего Договора, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории земельного участка или его части.

14.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО "Специализированный застройщик
"ГОРОД К"

ИНН: 4401174160

КПП: 440101001

ОГРН: 1164401057512

Расчетный счет: 40702810409710000269 Банк:

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ

(ПАО) БИК: 044525411 Корр. счет:

3010181014525000041

Юридический адрес: 156013, Костромская обл, Кострома г, Маршала Новикова ул, дом 22/22, литер А, НП. 27

Телефон: _____

E-mail: _____

Счет _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/_____
(Ф.И.О.) / (подпись)

_____/_____
(Ф.И.О.) / (подпись)

Приложение №1