

**ДОГОВОР № Дим/\_\_\_/**  
участия в долевом строительстве

г. Кострома

«\_\_\_» \_\_\_2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Номер Один»,** ИНН/КПП 4401172710/440101001, ОГРН 1164401055763, юридический адрес: 156000, гор. Кострома, ул. Симановского, д.7а, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Бугрова Вячеслава Валентиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и гр. РФ \_\_\_\_\_, именуемая 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**

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

**Дом** – **среднеэтажный многоквартирный жилой дом**, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **гор. Кострома, улица Димитрова, дом 19, 21, 23**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Объект долевого строительства (далее – Объект)** – объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

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

**Проектная документация** – проектная документация на строительство дома, на основании которой Администрацией города Костромы выдано разрешение на строительство № 44-27-181-2022 от 15.12.2022г.

### **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:

- Разрешение на строительство среднеэтажного многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: город Кострома, улица Димитрова, д. 19,21,23 № 44-27-181-2022 выдано Администрацией города Костромы 15.12.2022г. Срок действия настоящего разрешения до «15» февраля 2024 года.

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства жилого дома (Договор купли-продажи земельного участка от 23.12.2021 года, Договор купли-продажи от 17.05.2022 года, Ст.36 «Жилищный кодекс РФ» от 29.12.2004 № 188-ФЗ, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области 44:27:070226:349-44/012/2022-1 от 05.07.2022г. Кадастровый номер земельного участка **44:27:070226:349**. Площадь земельного участка **3 347 кв.м.**);

- 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. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Дома, опубликована на сайте [www.stroymex.com](http://www.stroymex.com).

Дом будет сдан в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан не позднее III квартала 2024 года.

2.1.4. Объект будет передан *Участнику долевого строительства* не позднее 30.12.2024 года.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 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 ФЗ № 214-ФЗ).

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору *Застройщик* обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать 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. **Среднеэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: гор. Кострома, улица Димитрова, д. 19, 21, 23**, имеет следующие проектные характеристики:

Количество этажей	9
общая площадь жилого здания	6 739,48 кв.м.
материал наружных стен	Сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из крупных каменных блоков и панелей (Материал наружных стен: однослойные панели толщиной 120, 150 мм с последующим утеплением толщ. 150мм и отделкой тонкослойной минеральной штукатуркой)
Материал поэтажных перекрытий	подвал, 1 этаж – монолитные железобетонные 2-8 этаж - Сборные железобетонные
класс энергоэффективности	B+
класс сейсмостойкости	менее 6 баллов

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Назначение	Жилое помещение	
Условный номер №		
Подъезд №		
Этаж		
Количество комнат:		
Проектная общая площадь, с учетом площади лоджий/балконов, м <sup>2</sup>		
Проектная общая площадь, м <sup>2</sup>		
Проектная общая приведенная площадь, м <sup>2</sup>		
Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Комната 1, м <sup>2</sup>	
	Комната 2, м <sup>2</sup>	
Кухня, м <sup>2</sup>		

Прихожая, м <sup>2</sup>	
Коридор, м <sup>2</sup>	
Туалет, м <sup>2</sup>	
Лоджия, м <sup>2</sup>	

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

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению на основании данных органов технического учета, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости.

**Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.**

3.4. Право собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у *Участника долевого строительства* при условии надлежащего выполнения *Участником долевого строительства* своих обязательств по настоящему Договору по и подписания Сторонами договора передачи объекта недвижимости в собственность.

3.6. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств *Участника долевого строительства* после полного расчета Застройщиком в соответствии с п. п.4.1., 4.3. настоящего договора.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из стоимости \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за 1 кв.м **проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства**. При изменении проекта стоимость квадратного метра **проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства** не изменяется. Указанная в п.4.1 Договора стоимость квадратного метра **проектной общей приведенной площади** Объекта является окончательной на период строительства (по окончании строительства возможны изменения в стоимости Объекта в связи с изменением его площади в соответствии с п. 4.3 настоящего договора) при условии соблюдения *Участником долевого строительства* графика финансирования. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к *Участнику долевого строительства* санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ. Указанные санкции в цену договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.2. Оплата стоимости Объекта происходит в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области.

При этом платеж по договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.3. Окончательные взаиморасчеты между Застройщиком и *Участником долевого строительства* производятся в следующем порядке. Стороны договорились учитывать **Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства**, указанную в технической справке органов технического учета, составленной по результатам первичной технической инвентаризации на данную Квартиру (далее – фактическая общая площадь Квартиры).

- в случае, если **общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** будет превышать проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.3. настоящего Договора, *Участник долевого строительства* обязан будет произвести доплату за разницу площадей исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п.4.1. в десятидневный срок со дня получения от Застройщика сообщения об этом телефонограммой либо письмом, но в любом случае до даты подписания Договора передачи квартиры в собственность;

- в случае, если **общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** будет менее проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, Застройщик будет обязан уменьшить окончательную стоимость Объекта на стоимость разницы площадей исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п.4.1. Уменьшение окончательной стоимости Объекта происходит путем перечисления денежной суммы, на которую уменьшается окончательная стоимость Объекта, Застройщиком *Участнику долевого строительства* в срок 30 (тридцать) календарных дней с момента предъявления Застройщику письменного заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат.

- Перерасчет денежных средств, внесенных *Участником долевого строительства*, по настоящему договору, на основании последующих замеров органов технического учета, выполненных по вызову *Участника долевого строительства*, не производится.

4.4. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к настоящему Договору заключаемых по инициативе *Участника долевого*

строительства, а так же стоимость услуг по электронной регистрации договора или дополнительных соглашений к нему.

4.5. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до произведения окончательных взаиморасчетов между сторонами. Согласно ст. 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект и не передавать его по договору передачи до полной его оплаты, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта, указанные в разделе 2 настоящего договора.

4.6. В случае если в соответствии с разделом 4 настоящего договора оплата стоимости Объекта должна производиться *Участником долевого строительства* путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

4.7. В случае если в соответствии с разделом 4 настоящего договора оплата стоимости Объекта должна производиться *Участником долевого строительства* путем внесения нескольких периодических платежей, то просрочка внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более двух месяцев подряд, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения *Участником долевого строительства* Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** на счет эскроу, открываемый в Банке КОСТРОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8640 ПАО СБЕРБАНК, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015г., местонахождение: 117997, гор. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 156005, гор. Кострома, ул. Никитская, 33, кор/счет №30101810200000000623, ИНН 7707083893, БИК 043469623, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон 88002008603 (далее по тексту - «Эскроу-агент»), не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Счет эскроу открывается *Участником долевого строительства* в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств *Участника долевого строительства*, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом *Застройщику* при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

5.2. Обязательства *Участника долевого строительства* по оплате цены договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счёт эскроу, открытый в соответствии с п.5.1 настоящего Договора.

5.3. В течение 15 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию (включая случаи досрочной сдачи Дома в эксплуатацию) Стороны на основании обмеров кадастрового инженера производят уточнение общей площади Объекта, передаваемой *Участнику долевого строительства*, и окончательные взаиморасчеты исходя из площади передаваемой Участнику помноженной на стоимость кв.м. указанную в п.4.1. и в соответствии с п. 4.3.

5.4. В случае не надлежащего исполнения (нарушение десятидневного срока внесения доплаты, отказ от доплаты) Участником долевого строительства обязательств по доплате за разницу площадей (п.4.3.) Застройщик имеет право применить к Участнику долевого строительства следующие санкции:

- начислить 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;
- применить иные меры предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Гражданским Кодексом РФ.

## 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: **гор. Кострома, улица Димитрова, д. 19, 21, 23, среднеэтажный многоквартирный жилой дом**, 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 2024 года. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

6.4. Передать *Участнику долевого строительства* по передаточному акту не позднее 30.12.2024 года. Квартиру без отделки

ввод системы водоснабжения в квартиру до счетчика учета	+
ввод системы водоотведения в квартиру	+
разводка системы водоотведения по квартире и санузлам	-
разводка горячего и холодного водоснабжения по квартире и санузлам	-
монтаж системы теплоснабжения	+
система электроснабжения заведена в квартиру (без разводки по квартире), установка розетки для оборудования АОГВ	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
межкомнатные перегородки из плит перегородочных (без отделки)	+
установка оконных блоков ПВХ без откосов и подоконных досок	+
остекление балконов и лоджий	+
установка временной входной двери (входная дверь соответствующая всем требованиям ГОСТ в стоимость не включена)	+
газовая плита и её монтаж	-
на полу цементная стяжка	+
установка сантехнического оборудования	-
установка межкомнатных дверей	-
монтаж газового котла	+
газовый котел (из перечня, рекомендованного Застройщиком)	-

а также общее имущество в Доме.

Перечисленные выше виды работ выполняются только в случае если в строке с указанным видом работ стоит знак «+», никакие иные работы, в том числе не вошедшие в указанный список, в данной квартире не производятся, даже в том случае если информация о наличии каких-либо дополнительных видов отделки либо иного обустройства квартиры содержится в проектной документации, проектной декларации, любом ином источнике информации об объекте. Участник долевого строительства оплачивает лишь вышеперечисленные (со знаком «+») работы.

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

*Застройщик* вправе уведомлять *Участника долевого строительства* о необходимости приёмки Объекта также по указанным в настоящем договоре телефонам и адресу электронной почты, и *Участник долевого строительства* вправе являться для приемки Объекта в согласованный с *Застройщиком* срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Объекта по почте.

6.5. Передать *Участнику долевого строительства* все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект не позднее 30.12.2024 года, при условии выполнения полных взаиморасчетов в соответствии с п.4.3 настоящего договора.

6.6. *Застройщик* вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, не затрагивающие проектные характеристики квартиры *Участника долевого строительства*, указанные в п.3.3. настоящего договора. При этом заключения дополнительного соглашения между сторонами не требуется.

6.7. *Застройщик* вправе в одностороннем порядке менять нумерацию и количество помещений в здании, при этом *Застройщик* направляет *Участнику долевого строительства* уведомление о таких изменениях.

6.8. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия указанного объекта долевого строительства *Застройщик* вправе по истечении двух месяцев, со дня уведомления участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний договор о передаче объекта долевого строительства в собственность участника долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего договора.

6.9. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, *застройщик* надлежащим образом исполнивший свои обязательства по такому договору освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени):

- вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства,

- в случае нарушения участником долевого строительства обязательства по доплате за разницу площадей (п.4.3.).

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п.п. 4.1, 4.2 и 5.1 настоящего Договора при этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора.

- произвести полные взаиморасчеты с Застройщиком в порядке и сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора.

- в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче приступить к его приемке,

- ознакомиться с проектной документацией при заключении настоящего договора.

7.2. *Участник долевого строительства* вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами договору приема-передачи объекта в собственность либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданский Кодексом Российской Федерации;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал зарегистрированного договора уступки с Новым участником долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

7.3. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до подписания сторонами передаточного акта (договора о передаче) Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. После передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* по Передаточному акту (договору), в независимости от факта регистрации права собственности на объект недвижимости, *Участник долевого строительства* обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории.

7.5. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.3 Квартиру, *Участник долевого строительства* принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Участник долевого строительства также самостоятельно оплачивает услуги органов технического учета по изготовлению кадастрового паспорта на квартиру, указанную в п.3.3. Стороны оплачивают расходы по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют АКТ О НЕСООТВЕТСТВИИ, включающий перечень дефектов.

Участник долевого строительства обязан сразу заявить обо всех недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Стороны, применяя по аналогии правила п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии оформленном при приемке Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что в случае наличия несущественных недостатков (недостатки не препятствующие использованию объекта по назначению) Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом стороны регулируют порядок дальнейшего взаимодействия в соответствии со ст. 7 Закона №214-ФЗ.

7.7. Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства, в случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать договор передачи квартиры в собственность, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания Объекта, указанного в п.3.3. настоящего договора, считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного договора. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный договором, Застройщик не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в том числе в судебном порядке.

7.8. 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.

## **8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

8.1. Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, по настоящему договору составляет 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня подписания первого Передаточного акта (со дня передачи ключей). Все претензии по настоящему договору, в том числе по дефектам и недоделкам принимаются в течение гарантийного срока в письменном виде.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, возникшие по вине Застройщика, 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.

8.3. На узлы и агрегаты сантехнического, инженерного и электрического оборудования распространяется гарантийный срок, установленный заводом-изготовителем.

8.4. Застройщик имеет права при возведении и отделке объекта долевого строительства заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и другим нормам и правилам.

## **9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

Согласно ч.1.2. ст.9 Закона № 214-ФЗ, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед *Участником долевого строительства* и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, *Участник долевого строительства* не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. При наличии оснований для одностороннего отказа *Участника долевого строительства*, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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 стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения *Сторонами* своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между *Сторонами*.

## 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. ЗАСТРОЙЩИК вправе без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с требованиями действующего законодательства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания.

11.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.3. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

## 12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. 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»

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

12.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров *Стороны* могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

## 13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

13.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

13.2. 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.

13.3. *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.

## 14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

## 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. *Участник долевого строительства* подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.



15.2. 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*.

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

15.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

15.5. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

15.6. Настоящий Договор составлен на 9 страницах, в трех экземплярах: два – Застройщику, один - Участнику долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**Номер Один»**

ИНН/КПП 4401172710/440101001,

ОГРН 1164401055763

юридический адрес: 156000, гор. Кострома, ул.

Симановского, д.7а

**Номер счета 40702810429000008989**

К/с 30101810200000000623

Наименование банка КОСТРОМСКОЕ

ОТДЕЛЕНИЕ №8640 ПАО СБЕРБАНК

ИНН Банка 7707083893

ОГРН Банка 1027700132195

БИК Банка 043469623

КПП Банка 440102001

в лице генерального директора

**Бугрова Вячеслава Валентиновича**

\_\_\_\_\_ **Бугров В.В.**

**Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Кухонная мебель, кухонные плиты, стиральные машины, сантехнические приборы, межкомнатные двери не устанавливаются. На прилагаемом плане, указанное выше, нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

Согласовано с Участником долевого строительства: \_\_\_\_\_