# Договор № 1

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Кострома | « 16 » августа 2023 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Позитив»**, ИНН 4401167195, КПП 440101001, ОГРН 1154401009113, юридический адрес: 156005, Костромская область, г. Кострома, б-р Петрковский, дом 22, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Генерального директора Марьева Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующая от своего имени, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства», «Участник»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

# ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

* 1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:
		1. **Застройщик** — **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Позитив»**, имеющее на праве собственности земельные участки и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этих земельных участках Объекта на основании полученного разрешения на строительство.
		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.
		3. **Дом (Жилой дом)** – многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, улица 8 Марта, 55,57, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.
		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 и подлежит уточнению после проведения обмеров органами технической инвентаризации.
		5. **Земельный участок** - площадь **1168 (одна тысяча сто шестьдесят восемь)** кв.м., кадастровый номер 44:27:040637:440, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенный по адресу: ***Россия, Костромская область, город Кострома, улица 8 Марта, дом №55 (пятьдесят пять)***.

**Земельный участок -** площадь **1037 (одна тысяча тридцать семь)** кв.м., кадастровый номер 44:27:040637:343, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенный по адресу: ***Россия, Костромская область, город Кострома, улица 8 Марта, дом №57 (пятьдесят семь)*.**

* + 1. **Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.
		2. **Управление Росреестра по КО** - Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

# ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

* 1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:
		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. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:
* **разрешение на строительство №44-27-43-2023,** выданное 03.07.2023, сроком действия до 03.06.2024;
* иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участникам долевого строительства.
	+ 1. Застройщик в соответствии с законодательством РФ опубликовал проектную декларацию на сайте Единой информационной системы жилищьного строительства: наш.дом.рф.
		2. До заключения настоящего Договора вышеуказанный Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования указанным Объектом долевого строительства не имеется.

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить на земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.
	2. Жилой дом имет следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество этажей | 4 |
| Наружные стены | кирпич |
| Межэтажные перекрытия | Железо-бетонные |

* 1. Объект долевого строительства подлежащий передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором, на который у Участника в будущем возникнет право собственности, имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер квартиры |  |
| Этаж |  |
| Колличество комнат |  |
| Назначение |  |
| Общая площадь, м2 |  |
| **Общая проектная площадь, с учетом лоджии (с коэф.0,5), м2** |  |
| Жилая площадь, м2 |  |
| Площадь кухни, м2 |  |
| Площадь санузла, м.2 |  |
| Площадь коридора, м2 |  |
| Площадь лоджии / с коэффициентом 0,5, м2 |  |

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 черновой отделки, которая включает в себя следующее:

|  |
| --- |
| монтаж системы водоснабжения до счетчика учета |
| система электроснабжения заведена в квартиру, разводка по квартире |
| монтаж системы теплоснабжения и радиаторами |
| установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения |
| установка внутриквартирных перегородок |
| установка оконных блоков ПВХ |
| остекление лоджии ПВХ |
| черновая штукатурка кирпичных стен без штукатурки откосов окон |
| установка входной двери |
| установка газового оборудования АОГВ |

* 1. Фактическая площадь квартиры устанавливается при технической инвентаризации построенного дома, указывается в документах на квартиру (выписка из единого государственного реестра недвижимости) без учета площади лоджии.

Застройщик и Участник долевого строительства допускают, что фактическая площадь объекта долевого строительства может отличаться от проектной площади объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону. Отклонение фактической площади объекта долевого строительства от проектной площади объекта долевого строительства не является нарушением требований о качестве объекта долевого строительства.

Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают, что расхождение между проектной площадью объекта долевого строительства и фактической площадью объекта долевого строительства с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 в большую или меньшую сторону в пределах 3% не является существенным отклоненим площади объекта долевого строительства.

Порядок Изменение Цены договора при существенном отклонении фактической площади объекта долевого строительства строительства с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 от проектной площади объекта долевого строительства установливается в разделе 4 настоящего договора.

* 1. Участник долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

В общее имущество в многоквартирном доме входят помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе технический этаж, чердак, тамбуры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе в многоквартирном доме пропорциональна площади квартиры.

# СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. Стороны договорились, что цена одного квадратного метра площади жилого помещения являющегося объектом долевого строительства составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей**.

Цена одного квадратного метра жилого помещения, является фиксированной и изменению не подлежит.

* 1. Размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Цена договора) определяется как произведение цены 1 кв.м. жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства и соответствующей общей проектной площади объекта долевого строительства с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5.

Цена договора на момент его заключения исчисляется из расчета: **\_\_\_\_\_\_\_** кв.м \* **\_\_\_\_\_\_ рублей** и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 руб.**

* 1. Оплата стоимости квартиры приобретаемой по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет эскроу денежных средств.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Россельхозбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, 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 о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Позитив», ОГРН 1154401009113, ИНН 4401167195.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Реквизиты для перечисления депонированной суммы: р/с 40824810551000000854 в Костромском РФ АО

«Россельхозбанк», к/с 30101810600000000731, БИК 043469731, ИНН 7725114488.

Срок условного депонирования денежных средств - по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года включительно.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате стоимости строительства объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу **№** 40824810551000000854 открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в Костромском РФ АО «Россельхозбанк», БИК 043469731, кор/счет № 30101810600000000731, ИНН 7725114488, КПП 440143001, ОГРН 1027700342890.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по внесения денежных средств на счет эскроу в указанный в договоре срок, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

Датой оплаты Цены договора считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

* + 1. Оставшуюся сумму участник долевого строительства обязуется внести в течение трех лет с даты подписания настоящего Договора на счет Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Позитив».
	1. Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта включая в себя общую площадь квартиры и площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, превысит Проектную общую площадь Объекта, указанную в пункте 3.3 Договора более, чем на 3 (Три)%, то Участник обязан осуществить доплату к Цене Договора на выявленную разницу из расчета стоимости одного квадратного метра указанной в п.4.1 Договора.

Доплата осуществляется Участником в течение 5 (Пяти) дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, путем перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

Σд = (Sбти - Sд)\* C

Где: Σд – сумма доплаты,

Sбти – Фактическая площадь Объекта (Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5)

Sд – Проектная общая площадь Объекта по Договору C – стоимость одного квадратного метра по Договору.

* 1. Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта включая в себя общую площадь квартиры и площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, будет меньше Проектной общей площади Объекта, указанной в пункте 3.3 настоящего Договора, более, чем на 3 (Три) %, то Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств на выявленную разницу из расчета стоимости одного квадратного метра указанной в п.4.1 Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее дня подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

Σв = (Sд – Sбти)\* C

Где: Σв – сумма возврата,

Sд – Проектная общая площадь Объекта по Договору.

Sбти – Фактическая площадь Объекта (Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5)

C – стоимость одного квадратного метра по Договору.

* 1. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами после ввода Объекта в эксплуатацию и до составления Акта приема-передачи на Объект.
	2. В случае возникновения любого основания для возврата Застройщиком денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств, перечислить указанные денежные средства на указанный Участником долевого строительства счет.
	3. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления на указанный Участником долевого строительства счет.

# СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

* 1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляется по акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, являющемуся неотъемлемой частью Договора не позднее 31.08.2026 года.

При этом в Акте приема-передачи указывается Фактическая площадь Объекта, определенная при технической инвентаризации построенного дома, указывается в выписке из единого государственного реестра недвижимости без учета площади балкона/лоджии.

* 1. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.
	2. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию и досрочную передачу Объекта Участнику долевого строительства.
	3. Застройщик, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ, 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 почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

* 1. Участники долевого строительства, получившие уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче, обязаны принять его в течение 5 (Пяти) дней со дня получения указанного уведомления.

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 и обязанности по оплате обязательных платежей (в том числе за коммунальные услуги) 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.

* 1. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Объекта долевого строительства/отделке Объекта долевого строительства, или требования составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, направленных Застройщику в письменном виде с подтверждением вручения и/или надлежащего направления.
	2. После передачи Объекта в соответствии с п. 5.5 Договора, в том числе после составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Объекта, Участники долевого строительства самостоятельно несут расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта.
	3. Право собственности на Квартиру возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
	4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

* 1. **Права и обязанности Участника долевого строительства:**
		1. обязан уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором;
		2. при получении сообщения Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан осуществить действия по принятию объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) дней со дня получения указанного сообщения.
		3. в установленные договором сроки обязан осмотреть и принять Объект и зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.
		4. имеет право передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия

Застройщика. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

* + 1. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемка объекта долевого строительства по передаточному акту обязан оплачивать оказываемые коммунальные услуги и расходы по содержанию жилого дома.
		2. до регисрации возникновения права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан 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.
		3. нести расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответсвии с Пунктом 2 статьи 333.18 НК РФ.
		4. обязан соблюдать требования технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации объекта долевого строительства.
		5. 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.

# Права и обязанности Застройщика:

* + 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 предать Объект по Акту приема-передачи.
		2. сообщать Участникам долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.
		3. передать Участникам долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.
		4. нести расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответсвии с Пунктом 2 статьи 333.18 НК РФ.

6.2.5 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 Участников долевого строительства.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
	2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.
	3. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
	4. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров с обязательным предъявлением письменных претензий. Стороны устанавливают срок для ответа на претензию в течение 30 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

* 1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны согласовали, что к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства относятся исключительно национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), внесенные в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521, в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

Документы в области стандартизации, внесенные в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 года № 365, к обязательным требованиям, применяемым к качеству объекта долевого строительства, не относятся и на отношения сторон не распространяются.

* 1. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) лет со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, который составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в жилом доме.
	2. При обнаружении в течение гарантийного срока отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, делающих объект долевого строительства непригодным к использованию по

назначению, Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) или предъявить иск в суд.

Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд в случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

* 1. Если качество Объекта не соответствует условиям договора, требованиям технического регламента, проектной документации и градостроительных регламентов, построен с существенными недостатками, что делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:
1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2. соразмерного уменьшения цены договора;
3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.
	1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта или реконструкции, проведенных самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
	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.
	3. В случае изменения реквизитов Застройщика, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу: https://estate44.com/, наш.дом.рф, 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://estate44.com/, наш.дом.рф в сетиИнтернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете).
	4. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.
	5. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью план квартиры.

# РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИКООО «Специализированный Застройщик«Позитив»ИНН 4401167195КПП 440101001ОГРН 1154401009113Юридический адрес: 156005, Костромская область, г. Кострома, б-р Петрковский, дом 22р/счет 40702810351000001269 в КОСТРОМСКОЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК"БИК 043469731Кор/счет 30101810600000000731 | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

# Застройщик: Участник долевого строительства:

 / И.В. Марьев / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, на обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием и без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных выше, в целях заключения и исполнения настоящего договора, создания базы данных участников долевого строительства, передачи данных в страховые организации, управляющие организации, государственные и муниципальные органы власти и учреждения. Согласие дано свободно, сознательно, своей волей и в своем интересе, без ограничения срока действия, с возможностью отзыва по письменному заявлению.

# Участник долевого строительства

**План**

Приложение №1 к договору долевого участия в стороительстве № 1 от 16.08.2023 г.



Примечание: Изображение сантехнических приборов и газовой/электрической плиты указано на плане для определения мест их установки.

Застройщик: Участник долевого строительства:

 / / (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.) (подпись)