

ДОГОВОР № Д/Е-41/_/_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Кострома

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» адрес места нахождения: Россия, Костромская область, Костромской район, г.Кострома, ул. Самоковская, д.10А,каб.6, ИНН 441197263 КПП 440101001, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Костроме за основным государственным регистрационным номером 1204400004027, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Фролова Федора Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

г.р. _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____ _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____ и

именуемая(ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Во избежание неоднозначного толкования положений настоящего Договора сторонами были согласованы следующие определения различных терминов:

Многоквартирный дом (далее – «**Дом**») - Дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: **Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Олега Юрасова, 30, многоквартирный жилой дом (41 по ГП).**

Квартира № _____ - Объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Общая площадь Объекта определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и комнатных перегородок.

Общее имущество Объекта – принадлежащее собственникам помещений в Объекте на праве общей долевой собственности общее имущество в Объекте, а именно:

– помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте; - земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Собственнику Объекта долевого строительства во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте.

Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и кредитные средства для строительства (создания) Дома.

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

Управление Росреестра по КО – Управление Росреестра по Костромской области.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон 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 РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) — организации, осуществляющие государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в России.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и иные документы, договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены и 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 №44-RU44328000-2-2021, выдано 25.01.2021г. на строительство многоквартирного жилого дома №41 по ГП;

- Договор аренды земельного участка от 01.11.2020г, номер государственной регистрации 44:27:080608:22-44/012/2020-11 от 26.11.2020г. **Кадастровый номер земельного участка: 44:27:080608:22.** Площадь земельного участка - 3248,0 кв.м.

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

2.1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: www.kfk1.ru.

2.1.4. Дом будет введен в эксплуатацию не позднее **3 квартала 2022 года**. Застройщик оставляет за собой право обеспечения ввода Объекта долевого участия в эксплуатацию раньше указанного срока.

2.1.5. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее **31.12.2022 года**.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением подрядчиков построить Дом по адресу: **Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Олега Юрасова, 30, многоквартирный жилой дом (41 по ГП)**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленном законодательством РФ порядке.

3.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Этажность дома	
Количество комнат	
Общая площадь жилого помещения (Объекта долевого строительства) кв.м.	
Жилая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	

Материал наружных стен:	Крупноформатные керамические камни(380мм) с облицовкой из керамического лицевого кирпича
Материал поэтажных перекрытий	сборные ж/б панели
Высота потолков, м	2.7
Класс энергоэффективности	В
Общая площадь жилого дома, кв.м.	2033
Степень огнестойкости здания	III

Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: штукатурка стен, заделка швов и рустов на потолке, разводка под сантехнику и электрику, индивидуальные счетчики электро -водо-газоснабжения, индивидуальный газовый котел, установка деревянной входной двери, электрическая фурнитура (розетки, выключатели, цоколи), радиаторы, остекление окон ПВХ(без отделки откосов и подоконников).

3.3. Месторасположение Объекта долевого строительства указано в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.4. **Право собственности** на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по КО в установленном действующим законодательством РФ порядке. **Право собственности** на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства.

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что 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.

4. Цена Договора. Сроки и порядок оплаты.

4.1. Цена Договора (далее также- депонируемая сумма) составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**, НДС не облагается в соответствии с п.п. 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.2. Площадь для расчета стоимости Объекта долевого строительства, составляет – ___ кв.м. Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в **Банк ВТБ (Публичное акционерное общество)** (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.3.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ ПАО), юридический адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Дегтярный переулок, д. 11 лит.А; адрес электронной почты: Otkrytie_escrow@vtb.ru, номер телефона:8-800-100-24-04.

Депонент: _____

4.3.2. Застройщик (Бенефициар): **Общество с ограниченной ответственностью «Специализируемый застройщик».**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств – не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № Д/Е-41/___/___ участия в долевом строительстве от __. __. 2021 г. за жилое пом. усл. ном. № ___, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Otkrytie_escrow@vtb.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

4.3.3. Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: Филиал Центральный Банка ВТБ (ПАО)

К/счет банка получателя: 30101810145250000411

БИК банка получателя: 044525411

ИНН получателя: 4401197263

КПП получателя: 440101001

ОГРН: 1204400004027

Получатель: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик».**

Счет получателя: 40702810913250000053.

4.4. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.5 настоящего Договора.

4.5. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1,5 кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.6. В течение 15 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию, Стороны на основании замеров специалистов Бюро технической инвентаризации произведут уточнение передаваемых Участнику долевого строительства площадей и окончательные взаиморасчеты.

4.7. Стороны установили, что допускается отклонение общей площади Объекта долевого строительства, определяемой органом технической инвентаризации от проектной площади, указанной в п. 3.2. Договора в пределах 1,5 кв.м. В указанном случае стороны Договора не производят каких-либо дополнительных платежей друг к другу.

В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации общей площади Объекта долевого строительства, по сравнению с общей площадью, указанной в п.3.2. Договора более чем на 1,5 кв.м., соответственно если фактические передаваемые Участнику долевого строительства площади отличаются от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. м площади, установленной п. 4.2. настоящего Договора, если в меньшую,

то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости 1 кв.м. площади. Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств, для окончательного расчета с Застройщиком.

4.8. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального Закона № 214-ФЗ.

В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

5.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора;

5.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным;

5.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта долевого строительства, ходе строительства Объекта долевого строительства и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

5.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.5. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства без чистовой отделки и комплектации оборудования.

5.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.7. Передать разрешение на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию или копию этого разрешения, а также иные документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав собственности Участнику долевого строительства на Объект долевого строительства, в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.8. Застройщик имеет право при возведении и отделке объекта долевого строительства заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и др. нормам и правилам, при условии, что по завершении строительства дом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации.

5.9. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства и подписания дополнительного соглашения вносить изменения в проектно-сметную документацию по строительству Дома и Объекта долевого строительства, в результате которых остаются неизменными условия пункта 3.2 договора и проектной декларации, опубликованной на www.kfk1.ru, а также не влияют на несущую способность конструкций дома, безопасность его эксплуатации.

Застройщик публикует информацию о внесенных изменениях в проектно-сметную документацию на официальном сайте www.kfk1.ru. в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений.

5.10. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.11. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.12. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

5.13. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию и передачи его Участнику долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.2. Перед подключением Дома к газоснабжению, получив уведомление Застройщика, в течение 10 дней осуществляет за счет собственных средств:

- прохождение инструктажа и заключения договора с газоснабжающей организацией по пользованию индивидуальным газовым оборудованием.

6.3. В течение 7 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии существенных претензий к Объекту долевого строительства. С момента подписания передаточного акта ответственность за установленное в Объекте долевого строительства оборудование (индивидуальные счетчики электро-водо-газоснабжения, индивидуальный двухконтурный газовый котел, радиаторы) несет Участник долевого строительства.

6.4. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства вправе в одностороннем порядке составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства и Договор о передаче Объекта долевого строительства в собственность, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п.6.4. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а так же бремя содержания Объекта долевого строительства, указанного в п.3.2. настоящего договора, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня получения Участником долевого строительства уведомления об оформлении в одностороннем порядке Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и Договора о передаче Объекта долевого строительства в собственность, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.5. После принятия Объекта долевого строительства от Застройщика сдать необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы в Управление Росреестра по Костромской области.

В случае, когда Участник долевого строительства уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, Застройщик на основании п. 3 ст.551 ГК РФ вправе обратиться в суд для вынесения решения о государственной регистрации перехода права собственности в одностороннем порядке. При этом, Участник долевого строительства, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должен возместить Застройщику убытки, вызванные задержкой регистрации.

Обязательства по государственной регистрации права собственности указанного в п.3.2. Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно.

6.6. В течение 30 дней после подписания акта передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан выбрать соответствующую форму управления многоквартирным домом и заключить договоры газоснабжения, водоснабжения, электропоставки и т. д. для обеспечения в Доме (Квартире) коммунальных услуг и других необходимых систем на поставку и обслуживание сетей.

6.7. До оформления Объекта долевого строительства в собственность Участник долевого строительства возмещает затраты Застройщика по содержанию Объекта долевого строительства по планово-расчетным затратам с момента подписания акта передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Кроме того, после принятия Объекта долевого строительства от Застройщика Участник долевого строительства обязан производить оплату коммунальных платежей, согласно действующих тарифов и показаниям счетчиков учета Застройщику или Управляющей компании, с которой заключен договор на обслуживание данного Дома.

В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает обязанность возместить затраты Застройщика по содержанию квартиры по планово-расчетным затратам, а также производить оплату коммунальных платежей, начиная со дня превышающего срок, установленный пп. 6.3. Договора.

6.8. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

6.9. 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 психоневрологическом 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.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства градостроительному плану земельного участка, проектной документации, разрешению на строительство, а также Договору.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают 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.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с положениями ст. 7 Федерального закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, проведенного 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.

7.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 7.3 настоящего Договора.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акта приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или при досрочной передаче и принятии объекта долевого строительства, обязан сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ.

9.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;

- наличия требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

- признания Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

9.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

9.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 9.3-9.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

9.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.10. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

9.11. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях,

денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____, открытого на имя _____ в (наименование банка) № _____, Кор./счет: _____, БИК _____, При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора и уведомления Застройщика об уступке Участником долевого строительства прав требований по Договору.

Застройщиком могут оказываться услуги по подготовке документов на государственную регистрацию договора уступки права требования (цессии) третьему лицу на возмездной основе на основании отдельного договора.

10.2. 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 на регистрацию несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.4. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

10.6. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 10.4 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

11.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.3. В случае нарушения обязанности по п. 6.8. Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств

непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, препятствующие выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

12.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

12.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

12.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительство Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

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

13.4. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в том числе передачу в обслуживающие и ресурсоснабжающие организации его (Участника долевого строительства и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес, паспортные данные, телефон, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

13.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимиле подписи (воспроизведенное механическим способом с использованием клише).

13.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Первый находится - у «Застройщика», второй – у «Участника долевого строительства», третий – в «Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области». Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик»
156000, г. Кострома, ул. Самоковская,
10а каб.6
Тел.(факс): (4942) 440-440,
ИНН 4401197263 КПП 440101001
ОГРН 1204400004027
р/с №40702810913250000053
в ф-л Центральный банка ВТБ (ПАО)
кор/сч. №30101810145250000411,
БИК 044525411
e-mail:glbuhav@mail.ru

_____ Фролов Ф.Е.

М.П. (подпись)

Участник долевого строительства:

Тел.:

_____/_____/

(подпись)

Приложение № 1
к договору
участия в долевом строительстве № Д/Е-54/ /
от _____.____.2021г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(КВАРТИРА №)

От Застройщика: _____ Марченкова С.К.
(подпись)

М.П.

Участник долевого строительства _____ / _____ /