

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА  
участия в долевом строительстве**

г. Кострома

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик МастерСтрой»**, юридический адрес: 156013, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д.22/22, Н.П.18, ИНН 4401147713, ОГРН 1134401014747, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Морозовой Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_ **и**  
**Гр. РФ** \_\_\_\_\_

именуемые в дальнейшем «**Участники 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:

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

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

1.1.3. **Дом** – Многоэтажный многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: г. Кострома, ул. Советская д.120А, кадастровый номер 44:27:040723:350. Общая площадь дома согласно проекта 5289,8 кв.м.

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

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

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

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

1.1.7. **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.

1.1.8. **Бюро технической инвентаризации (БТИ)** - организации, осуществляющие государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в России.

### 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

-разрешением на строительство №44-RU 44328000-65-2021 от 04.05.2021г, выданным Администрацией города Костромы на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Советская, д.120А, кадастровый номер земельного участка 44:27:040723:350 сроком действия до «04» мая 2023 года.

- Договором субаренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:040723:350 от 25.05.2021г, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области сделана запись о государственной регистрации договора аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года.

Земельный участок с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, гостиничное обслуживание, магазины, бытовое обслуживание, спорт, культурное развитие, деловое управление, банковская и страховая деятельность, социальное обслуживание, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, площадью 2857 квадратных метров.

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

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ. Проектная декларация опубликована на сайте: наш.дом.рф; masterstroy44.ru

2.1.4. Объект будет передан Участнику долевого строительства не позднее 31 марта 2023 г.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект Участникам долевого строительства в общую совместную собственность, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект в общую совместную собственность.

3.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат	
<b>Общая проектная площадь, с учетом лоджии (с коэф.0,5), м<sup>2</sup></b>	
Общая площадь, м <sup>2</sup>	
Жилая площадь, м <sup>2</sup>	
Кухня, м <sup>2</sup>	
туалет, м <sup>2</sup>	
ванна, м <sup>2</sup>	
Лоджия с коэффициентом 0,5	
Гардероб, м <sup>2</sup>	
Коридор	

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

Указанный адрес Дома является строительным адресом. По окончании строительства, Дому будет присвоен почтовый адрес.

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки и оборудования, за исключением черновой отделки, которая включает в себя следующее:

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

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

### 3.3. Дом имеет следующие проектные характеристики:

Наружные стены	640мм из керамического камня КМ-р 250х120х140 и лицевого пустотелого керамического кирпича КР-л-пу 250х120х65
Этажность	9 этажей
Перекрытия	плиты железобетонные марки ПБ, толщина 220мм, 1ПБ толщиной 160мм
Класс энергоэффективности	"В+" (высокий)
Сейсмичность района	6 баллов. (СНиП II-7-81*, ОСР-97, карта А)

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

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

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

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Цена договора на момент его заключения исчисляется из расчета:

\_\_\_\_\_ кв.м \* \_\_\_\_\_ рублей = \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек  
и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за общую площадь передаваемого Объекта.

При этом площади лоджий, балконов и прочих не отапливаемых помещений (не входящих в общую площадь квартиры по свидетельству) оплачиваются согласно применяемых к данным площадям понижающих коэффициентов

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., определена на основании проектной площади Квартыры с учетом площади лоджий (балконов) с понижающим коэффициентом 0,5, и может быть изменена по соглашению Сторон или в следующем случае.

Если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Квартыры будет больше проектной площади указанной в п. 3.2. Договора, цена договора увеличивается на разницу площадей исходя из расчета: *(фактическая площадь, кв.м – проектная площадь, кв.м) \* \_\_\_\_\_ рублей = сумма увеличения.*

Если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Квартыры будет меньше проектной площади указанной в п. 3.2. Договора, цена договора остается неизменной.

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

Платежи по настоящему Договору производятся участником долевого строительства путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и в сроки, предусмотренные в п. 4.4. настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.4. **Эскроу -агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон: 8(800)7070070 доб.60992851 (далее по тексту – «Эскроу-агент»/ «Акцептант»),

**Депонент:** \_\_\_\_\_ (ФИО Участника ДС)

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МастерСтрой», место нахождения: г. Кострома; адрес: 156013, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д.22/22, н.п. 18, адрес электронной почты: Mstroy44@mail.ru, телефон: 8(4942)300-343

р/с: 40702810829000001528, открытый в Костромском отделении №8640 ПАО Сбербанк г. Кострома, БИК 043469623, корр/счет 30101810200000000623.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего Договора.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «\_» \_\_\_\_\_ года.

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

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

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;

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

4.4.2. Цена договора указанная в п.4.1. не является окончательной и подлежит изменению согласно п.4.2. настоящего Договора, в случае наличия отклонения общей площади Объектов (жилых помещений) от проектной на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома по техническому паспорту на Многоквартирный дом, составляемому организациями по технической инвентаризации объектов недвижимости, и подлежит изменению согласно настоящему Договору. При отсутствии таких отклонений цена договора, указанная в п.4.1. настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит.

4.4.3. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п.4.1. настоящего Договора, а именно \_\_\_\_\_ на специальный эскроу-счет **в течение 2 (Двух) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в безналичном порядке.**

4.4.4. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п.4.1. Договора) считается дата внесения денежных средств на специальный эскроу-счет.

4.4.5. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

4.4.6. В случае расторжения настоящего Договора, внесенные денежные средства на специальный эскроу-счет перечисляются Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства.

4.4.7. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

4.4.8. При просрочке внесения платежа, предусмотренного п.4.1. настоящего Договора более чем на два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 №214-ФЗ.

4.4.9. Застройщик использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных в ч.1 ст.18 Закона 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

4.4.10 В случае, указанном в п.4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности квартиры к передаче, в соответствии с законодательством РФ.

Стороны принимают во внимание, что доплата осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляется по акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

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

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

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до передачи Объекта направляет Участникам долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче.

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

5.5. Участники долевого строительства, получившие уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче, обязан принять его в течение семи (7) 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.

5.5.1. Также, 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, направленной Застройщику в письменном виде с подтверждением вручения и/или надлежащего направления.

5.6. 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, Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках, в котором указываются выявленные несоответствия. Такие требования Участников долевого строительства должны быть обоснованными и мотивированными.

После составления Сторонами такого Акта Участники долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Стороны согласовали срок для устранения недостатков равный 30 (тридцать) календарных дней.

5.7. 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.

5.8. 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».

5.9. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, 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.

## 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

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
Участник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

благоустройству территории домовладения по адресу: Костромская область, городской округ, город Кострома, Советская улица, д.120А, земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:350 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 Участникам долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Передать Участникам долевого строительства Квартиру и соответствующую долю в общем имуществе Дома по передаточному акту или иному документу не позднее 31 марта 2023 года.

6.4. Передать Участникам долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.

6.5. В случае необходимости и на свое усмотрение Застройщик вправе внести архитектурные и/или структурные изменения в Объект и/или Дом, 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.

6.6. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его не приёмки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 3х месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Участники долевого строительства обязуются:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором;
- в установленные договором сроки осмотреть и принять Объект и зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области,
- нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и права собственности на Квартиру, а также в органах, проводящих техническую инвентаризацию объектов недвижимости;
- присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия,
- своевременно, но не позднее в течение 7 календарных дней, извещать Застройщика в письменном виде посредством электронной почты, указанной в реквизитах настоящего Договора, об изменении своего адреса, в том числе почтового, паспортных данных, номеров телефонов и иных сведений и реквизитов.

7.2. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру Участники долевого строительства обязуются не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры (как то: снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

Проведение по инициативе Участника долевого строительства переустройства и перепланировки Квартиры, повлекшее аварии на внутренних сетях, а также иные негативные последствия, не по вине Застройщика, в том числе нанесения ущерба квартирам других Участников долевого строительства и помещениям общего пользования, Участник долевого строительства обязан принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

7.3. После оформления права собственности на Квартиру и в течение всего срока эксплуатации Объекта Участники долевого строительства не имеют права менять архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции Объекта.

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

## 8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Дома, утвержденный в установленном порядке.

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

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

8.4. При обнаружении недостатков объекта в рамках гарантийного срока Участник долевого строительства направляет претензию в адрес Застройщика с указанием обнаруженных недостатков. Застройщик не позднее 7 (семи) рабочих дней собирает комиссию с представителями Генподрядчика, субподрядчиков и иных заинтересованных лиц для составления акта о недостатках. В случаях отсутствия вины Застройщика за каждый необоснованный выезд представителей субподрядных организаций и генподрядчика, Участник уплачивает Застройщику денежные средства в размере 2 000 рублей в качестве возмещения затрат за выезд.

8.5. В случае обнаружения недостатков объекта в рамках гарантийного срока Застройщик устраняет недостатки в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения претензии от Участника долевого строительства.

8.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации Договора, считается находящийся в залоге земельный участок: общей площадью 5289,8 кв.м., с кадастровым номером 44:27:040723:350, расположенный по адресу: Костромская область, городской округ город Кострома, ул. Советская, д.120А. Право на земельный участок устанавливается Договором субаренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:040723:350 от 25.05.2021г, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области сделана запись о государственной регистрации договора аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года.

Земельный участок с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, гостиничное обслуживание, магазины, бытовое обслуживание, спорт, культурное развитие, деловое управление, банковская и страховая деятельность, социальное обслуживание, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов

8.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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;
- ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/



- 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.

Данные условия распространяются на действия/бездействия всех лиц, эксплуатирующих Объект на законных основаниях в период Гарантийного срока.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ**

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

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

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

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

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

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

## **10. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

10.5. В случае расторжения настоящего Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежит возврату в соответствии с ч.8 ст.15.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

- 11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
- 11.2. Претензионный порядок разрешения споров является для сторон обязательным. Ответ на претензию, полученную Стороной, должен быть отправлен другой стороне в течение 7 (семи) календарных дней.
- 11.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Дома.

## **12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

- 12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.
- 12.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию с предложением об изменении Договора.
- 12.3. Неустойка в рамках настоящего Договора выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

## **13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

- 13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс - мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 13.1.1. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти, а также действия (бездействия), незаконно препятствующие выполнению Сторонами обязательств; забастовки; военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 13.1.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

- 14.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:
- предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве субаренды;
  - строящийся на земельном участке Дом.
- 14.2. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 8.6. настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

1) залогодержателем имущества, указанного в п. 8.6. настоящего Договора, является банк;  
 2) от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объект долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта;

3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и банком, может быть использован только на цели, указанные в пп. 1 - 9 ч. 1 ст. 18 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".

14.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п.8.6. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

## 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Дома является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

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

В случае изменения реквизитов Застройщика, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу: [www.наш.дом.рф](http://www.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: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) в сети-Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

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

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

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

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

Участник \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/

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

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

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

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

15.11. Настоящий Договор составлен на 12-ти страницах, в 4-х экземплярах: один — Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – Банку (эскроу-агенту) и один - для Управления Росрестра по КО. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик

ООО «Специализированный Застройщик

МастерСтрой»

ИНН/КПП: 4401147713/ 440101001

ОГРН: 1134401014747

Юридический адрес: 156013, г. Кострома,

ул. Маршала Новикова д.22/22 н.п.18

р/сч 40702810829000001528

Банк: Костромское отделение №8640 ПАО

Сбербанк г. Кострома

К/с 30101810200000000623

БИК 043469623

Электронная почта: mstroy44@mail.ru

### Участники долевого строительства

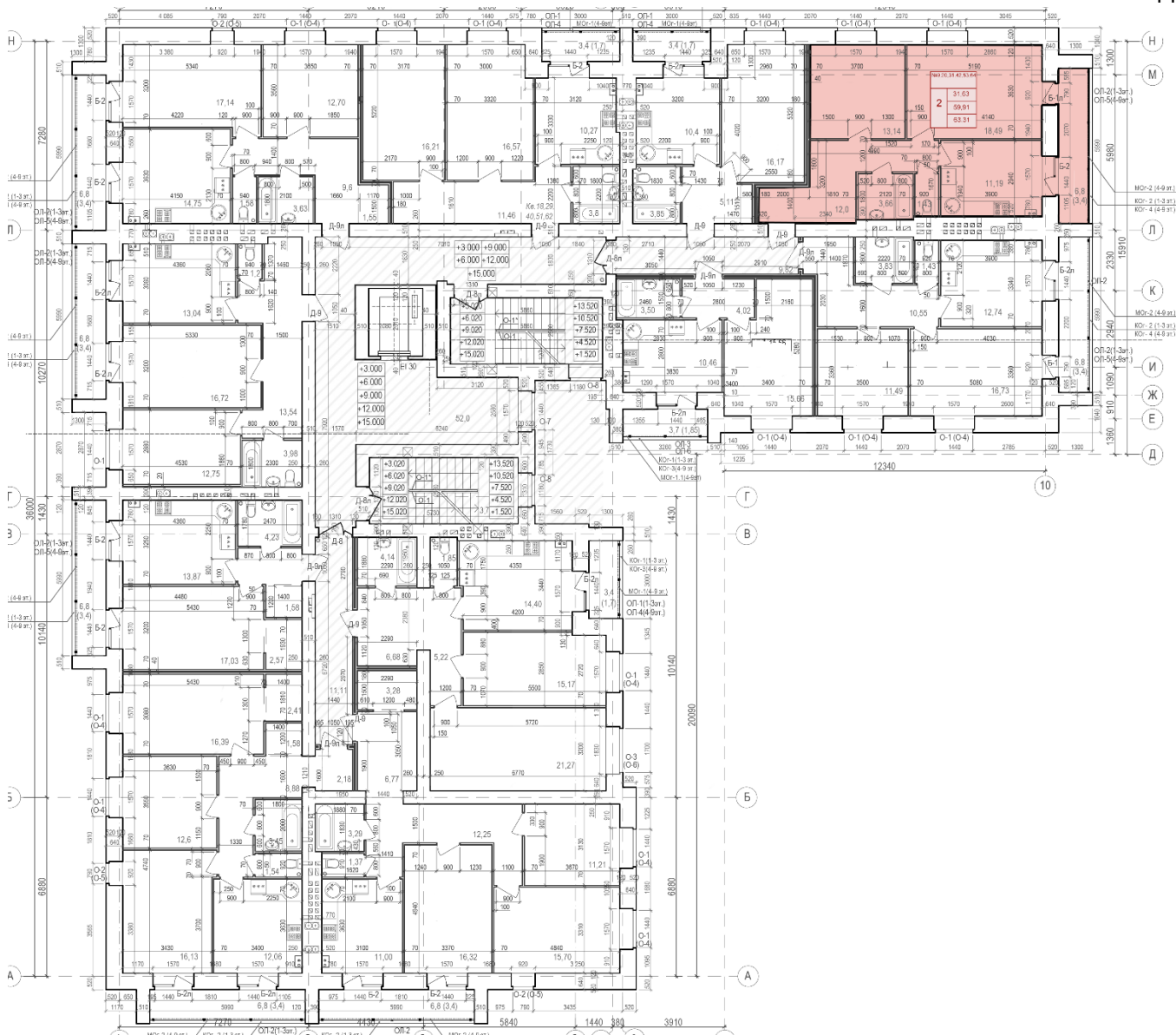
\_\_\_\_\_ Морозова Н.А. \_\_\_\_\_

Приложение №1 к проекту Договора участия в долевом строительстве  
от \_\_\_\_\_ года.

План расположения квартиры на этаже  
г. Кострома ул. Советская, д.120А ЗУ 44:27:040723:350

Застройщик \_\_\_\_\_ /Н.А. Морозова/

Участник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
Участник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



Застройщик:  
 ООО «СЗ МастерСтрой»  
 Морозова Н.А.

Участники долевого строительства:

Застройщик /Н.А. Морозова/

Участник / /  
 Участник / /