

Типовая форма Договора участия в долевом строительстве

Внимание! Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, сторон договора и иных факторов.

ДОГОВОР № ____/КШ-64 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Кострома

«__» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИРГРАД» (далее – ООО «СЗ «МИРГРАД»), ИНН 4400004254 / КПП 440001001, ОГРН 1214400003839, юридический адрес: 156029, г. Кострома, ул. Никитская, д.49А, помещение 3, каб. 2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Токуновой Анны Бахтияровны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **Гр. РФ** _____, дата рождения: __. __. ____ года, место рождения: _____, паспорт гр. РФ: _____, выдан: _____, дата выдачи: __. __. ____ года, код подразделения: ____-____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Земельный участок** - с кадастровым номером **44:27:070234:2839**, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); общей площадью: 2883 м. кв., находящийся по адресу: **Костромская обл., г. Кострома, Кинешемское ш., 64/1**, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. **Жилой дом** – многоэтажный многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Костромская область, Город Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1**, имеющий следующие характеристики:

Количество этажей:	
Общая площадь жилого здания, кв.м	
Количество секций:	
Материал наружных стен:	
Материал поэтажных перекрытий:	
Класс энергоэффективности:	
Класс сейсмостойкости:	

Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего Договора.

1.3. **Объект долевого строительства (далее – Объект/Квартира)** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Застройщик – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

Участник долевого строительства (Участник) – физическое лицо или юридическое лицо, заключившее настоящий Договор и вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях настоящего Договора.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также в полном объеме площади холодных помещений - лоджий, балконов, террас без понижающего коэффициента. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в технической документации (технический паспорт, технический план), подготовленной организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для окончательного взаиморасчета Сторон общая площадь Квартиры, включающая в себя сумму площадей всех частей Квартиры, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также в полном объеме площади балконов и лоджий, определенная по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

Указанная в настоящем пункте фактическая общая площадь Объекта, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Жилого дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта

1.10. Акт приема-передачи – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Костромской области** и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 44-RU 44328000-123-2021 от 05 октября 2021 года, выданное Администрацией города Костромы, в редакции изменений: № 44-RU 44328000-126-2021 от 19.10.2021г.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи земельного участка от 06 октября 2021 года номер записи о регистрации права 44:27:070234:2839-44/012/2021-3 от 11.10.2021.

2.3.3. Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте _____.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, передать Участнику по Акту приема-передачи расположенный в Жилом доме Объект (Квартиру), а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект в установленный настоящим Договором срок.

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

Назначение		
Условный номер		
Подъезд №		
Этаж №		
Количество комнат:		
Проектная общая площадь с учетом площади лоджии, кв.м.		
Проектная площадь (без балконов и лоджий), кв.м.		
Проектная жилая площадь объекта, кв.м.		
Проектная площадь балкона/лоджии, кв.м.		
Проектная площадь жилых комнат, кв.м.		
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.	-Кухня	
	-Холл	
	-Сан.узел	
	-Ванная	
	-Туалет	

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

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	
монтаж системы электроснабжения	
монтаж системы теплоснабжения	

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	
установка внутриквартирных перегородок	
установка оконных блоков ПВХ	
черновая штукатурка стен	
черновая цементная стяжка пола	
установка входной двери	
установка газового оборудования АОГВ	

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте _____

Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора надлежащим образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, размещенной в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте _____.

3.3. По окончании строительства Объекту и Жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект.

3.5. Установка электрических плит, сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производится Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

3.6. Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.7. Участник приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения (Квартиру), а также право общей долевой собственности на общее имущество жилого дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект уполномоченным органом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора на дату заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, без НДС.

Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта, указанной в п. 3.2. Договора, на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора.

Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику.

Цена Договора может быть изменена только в случае наличия на день получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию отклонений Проектной общей площади Объекта от Фактической площади Объекта, определенных по результатам обмеров организации, осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и отраженных в Техническом паспорте Жилого дома. Порядок расчета окончательной цены Договора, при наличии указанных обстоятельств, производится в порядке, установленном настоящим Разделом.

При отсутствии вышеуказанных указанных отклонений цена Договора, указанная в п.4.1. Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

4.2. Стороны договорились, что цена одного квадратного метра Объекта составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек, без НДС.

Цена одного квадратного метра Объекта, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Уплата Участником долевого строительства Цены договора, указанной в п.4.1., осуществляется путем внесения Участником (далее по тексту - **Депонент**) Цены договора на счет **эскроу**, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (**Эскроу-агента**), (далее по тексту также – ПАО Сбербанк) для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (**Бенефициару**) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «**Счет эскроу**»), с учетом следующего:

Эскроу-агент: _____ (наименование и реквизиты Банка)

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «МИРГРАД».

Депонент:

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Счет эскроу № _____.

Срок внесения Депонентом в полном объеме Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2023 года, но не более шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод в Объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

4.4. Моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора, указанной в п.4.1., признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу, открытый в уполномоченном банке, согласно п.4.3. настоящего Договора. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается.

Просрочка внесения Участником платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.5. При заключении настоящего Договора Стороны признают и принимают во внимание, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Объекта может отличаться от Общей проектной площади, указанной в п. 3.2. Договора, а также площадь отдельных комнат и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимым (т. е. не являются нарушением).

В указанном случае после получения Застройщиком результатов обмеров, отраженных в Техническом паспорте Объекта, Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора, путем составления и подписания Сторонами Акта приема-передачи с фактическими данными соответствующего Объекта.

4.6. Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта (включающая в себя общую площадь квартиры и в полном объеме площадь балконов/лоджий) превысит Проектную общую площадь Объекта, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора более, чем на 1 кв.м, то Участник обязан осуществить доплату к Цене Договора на выявленную разницу из расчета стоимости одного квадратного метра указанной в п.4.2. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, путем перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Расчетный счет Застройщика указывается в Уведомлении.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{bti} - S_d) * C$$

Где: Σ_d – сумма доплаты,

S_{bti} – Фактическая площадь Объекта (Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации)

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

Сд – Проектная общая площадь Объекта по Договору
 С – стоимость одного квадратного метра по Договору.

Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу до подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.7. Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта (включающая в себя общую площадь квартиры и в полном объеме площадь балконов/лоджий), применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет меньше Проектной общей площади Объекта, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, более, чем на 1 кв.м, то Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства на выявленную разницу из расчета стоимости одного квадратного метра указанной в п.4.2. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma В = (Sд - Sбти) * С$$

Где: $\Sigma В$ – сумма возврата,

Sд – Проектная общая площадь Объекта по Договору.

Sбти – Фактическая площадь Объекта (Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации)

С – стоимость одного квадратного метра по Договору.

4.8. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами после ввода Объекта в эксплуатацию до составления Акта приема-передачи на Объект.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан ввести Жилой дом в эксплуатацию в срок до **05 октября 2023 года** и передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи не позднее **31 декабря 2023 года**.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акт приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами.

При этом в Акте приема-передачи указывается Фактическая площадь Объекта, определенная в соответствии с п.1.9. настоящего Договора и указанная в техническом паспорте (техническом плане) Жилого дома с учетом в полном объеме площади балкона/лоджии.

Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ № 214-ФЗ.

5.3. Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.5. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора.

Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

5.4. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до передачи Объекта направляет Участнику уведомление о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия его Участником.

Уведомление направляется Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1 Договора.

При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.5. Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства Объекта, направленном в соответствии с пунктом

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

5.4. настоящего Договора, прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется в течение предусмотренного настоящим пунктом срока представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

5.6. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем по нотариальной доверенности).

Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

5.7. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении одного календарного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства (с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства Объекта, направленном в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает.

Риск случайной гибели Объекта, обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.7 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Участником Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3(трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо если 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 адресу, или в связи с истечением срока хранения, Стороны

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

Договора установили, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

5.11. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений (в том числе влекущих допустимое изменение площади Объекта). При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

5.12. С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

5.13. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

5.14. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику подлежит передаче общее имущество в Жилом доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством РФ, без составления отдельного акта приемки.

5.15. На основании пункта 3 статьи 169 Налогового кодекса РФ Застройщик и Участник подтверждают взаимное согласие с тем, что Застройщик не выставляет счета-фактуры в адрес Участника по завершению выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.16. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общего имущества Жилого дома не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки подлежат устранению Застройщиком на основании письменного обращения Участника и с указанием им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания участником на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к объекту долевого строительства). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ.

5.17. Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства Объекта, соответствующего условиям настоящего Договора.

6.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи.

6.5. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна и их комплектующие, трубы и электропроводка, будет равняться 6 (шести) месяцев со дня подписания Акта приема-передачи.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

6.6. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Объекта, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления являются заключения профессиональных экспертных учреждений.

6.7. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока письменно обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

6.8. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока

6.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта и общего имущества Жилого дома, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта и общего имущества, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Квартиры и общего имущества Жилого дома, либо вследствие ремонта Объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ Объекта, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в отношении Объекта, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, Застройщик не несет гарантийных обязательств в отношении такого Объекта.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить строительство Жилого дома в предусмотренный Договором срок.

7.1.2. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создании) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях его бездействия.

7.1.3. В случае выполнения Участником в полном объеме обязательств по уплате цены Договора (в том числе обязательств по окончательному расчету) передать Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи для оформления в собственность Участника.

7.1.4. Передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 2.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате цены Договора в полном объеме.

7.1.5. Передать Участнику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе Акт приёма-передачи. Передача документов осуществляется только после выполнения Участником долевого строительства всех обязательств по Договору.

7.2. Участник долевого строительства обязуется:

7.2.1. Уплатить цену Договора в размере, в порядке и в сроки, в соответствии с разделом 4 Договора.

7.2.2. В случае изменения Цены Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.7 настоящего Договора.

7.2.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи после ввода Жилого дома в эксплуатацию (в том числе при досрочном вводе Жилого дома в эксплуатацию) в соответствии с разделом 5 настоящего Договора

7.2.4. Нести все расходы по содержанию Объекта, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго ресурсов с даты подписания Акта приема-передачи

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

Квартиры, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

7.2.5. С момента подписания Акта приёма-передачи (в том числе одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном пунктом 5.7. Договора) Участник долевого строительства обязан:

- заключить договоры с ресурс снабжающими организациями по переданному Объекту;
- вносить плату за Объект (жилое помещение) (включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Жилым домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, газ, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Жилом доме, обращение с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

7.2.6. До оформления права собственности на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от проекта:

- перепланировку, переустройство, в том числе, но не ограничиваясь возведение перегородок, перемещение стен, конструкций, а также установку, замену и перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования в Объекте долевого строительства;

- затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Жилого дома, в том числе установку (смену) окон/оконных рам, решёток, установку кондиционеров или телевизионных антенн вне Объекта долевого строительства;

- в помещениях, относящихся к общему имуществу Жилого дома (в том числе возведение/установку ограждений, дверей).

7.2.7. Предоставить Застройщику при необходимости согласие заинтересованных лиц на заключение Договора.

7.2.8. После подписания с Застройщиком Акта приёма-передачи Обратиться за свой счёт в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.2.9. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией настоящего Договора и регистрацией права собственности на Объект.

7.2.10. При заключении Договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в Договоре счета эскроу номер счёта, на который будет осуществляться возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику депонируемой суммы.

7.3. Застройщик вправе:

7.3.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и договоров уступки права требования по Договору. Услуги Застройщиком могут быть оказаны на основании отдельного договора.

7.3.2. Без согласия Участника вносить архитектурные, структурные, объемно-планировочные, технико-экономические и иные изменения и дополнения в проект Жилого дома в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и действующим законодательством Российской Федерации.

7.3.3. Заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации и/или в Приложении № 2 к Договору, на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной и рабочей документации.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать у Застройщика информацию о ходе строительства Жилого дома и Объекта

7.4.2. Уступить права требования по Договору только после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требования по Договору с переводом долга на третье лицо допускается только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

7.4.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

7.5. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

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 по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

7.6. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта, а также не приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома до полной оплаты общего размера денежных средств, подлежащих уплате Участником, указанном в разделе 4 настоящего Договора.

7.7. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства общего размера денежных средств (цены договора) к моменту фактического окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иных Объектов в Многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им денежных средств в качестве оплаты цены договора, либо выдела ему в натуре части какой-либо Объекта или приобретения иного Объекта на указанную сумму.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наступление обстоятельств непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.2. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров, а в случае недостижения согласия - в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

10.2. Расторжение настоящего Договора в результате отказа Участника или Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случаях,

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

предусмотренных статьей 9, частью 7 статьи 15.4, частью 11 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

10.4. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: _____ и www.наш.дом.рф. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

11.3. Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: _____; контактный телефон: _____; e-mail: _____. Стороны определили, что направление Застройщиком смс сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

11.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.4.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

11.4.1.1. день передачи уведомления Участнику лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

11.4.1.2. день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

11.4.2. Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника по адресу, указанному в пункте 11.3. настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

11.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6. Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

11.7. Настоящим Участник, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

11.8. Участник, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

11.9. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 (пяти) лет с даты его предоставления.

11.10. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым участником долевого строительства.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.12. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____