

ДОГОВОР № Н/___/___ участия в долевом строительстве

г. Кострома

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик строительная компания Каскад», ИНН/КПП 4401171709/440101001, ОГРН 1164401054454, государственная регистрация юридического лица проведена 19.05.2016 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Есяян Вардана Леваевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт РФ _____ выдан: «___» _____ г. _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "Стороны", по отдельности - "Сторона", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Дом — **многоквартирный жилой дом**, строительство которого ведет *Застройщик* по адресу **Костромская область, город Кострома, улица Нариманова, дом 33, 37**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Характеристики дома:

Вид: многоквартирный дом

Назначение: жилое

Этажность: 3 (три)

Общая площадь: 1812,53 кв. м

Материал наружных стен: из мелкоштучных каменных материалов

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: В (высокий)

Сейсмостойкость: указывается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. N 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СП 14.13330.2011. Свод правил "Строительство в сейсмических районах. СНиП Н-7-81*", утвержденных Приказом Минстроя России от 18 февраля 2014 г. N 60/пр "Об утверждении свода правил пересмотр СП 14.13330.2011 "СНиП И-7-81*. Строительство в сейсмических районах".

Объект долевого строительства (далее – Объект) – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

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 технического учета.

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

Проектная документация – проектная документация на строительство дома, на основании которой выдано Разрешение на строительство (внесение изменений в разрешение на строительство от 15.11.2016 года № 44-RU 44328000-446-2016) № 44-RU 44328000-293-2018 выдано Администрацией города Костромы 22.11.2018 года, действие настоящего разрешения продлено 29.10.2019г. до 15.11.2022 года.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, допуски, 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.

Участник долевого строительства _____ / _____

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

- Разрешением на строительство (внесение изменений в разрешение на строительство от 15.11.2016 года № 44-RU 44328000-446-2016) «Многоквартирного жилого дома», расположенного по адресу: Костромская область, гор. Кострома, улица Нариманова, дом 33,37 № 44-RU 44328000-293-2018 выдано Администрацией города Костромы 22.11.2018 г. Действие настоящего разрешения продлено до «15» ноября 2022 года;

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды *Застройщика* земельного участка с правом выкупа, предоставленного для строительства жилого дома (Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя (долгосрочный, с правом арендатора на выкуп участка) № 1 от 11.09.2018 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 26.10.2018 года, сделана запись регистрации № 44:27:040728:181-44/012/2018-1. **Кадастровый номер 44:27:040728:181, общая площадь земельного участка 2232 кв.м.);**

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

2.1.3. *Застройщик* гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ, проектная декларация опубликована на сайте наш.дом.рф.

2.1.4. Дом будет сдан в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан не позднее I квартала 2021 года.

2.1.5. Объект будет передан в собственность *Участнику долевого строительства* не позднее II квартала 2021 года.

2.2. Исполнение обязательств *застройщика* по договору участия в долевом строительстве обеспечено обязательными отчислениями в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

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 *Участнику долевого строительства*, а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат:	
Общая площадь, м ²	
Жилая площадь, м ²	
Кухня, м ²	
Прихожая, м ²	
Ванная комната, туалет, м ²	

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

Площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта на основании обмеров органов технического учета.

3.3. Право собственности на Объект возникает у *Участника долевого строительства* с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области в установленном действующим законодательством РФ порядке, а также после полной оплаты стоимости Объекта, указанной в п.4.1. настоящего договора, и в соответствии с п.4.3. настоящего договора. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств *Участника долевого строительства*.

3.4. *Застройщик* гарантирует *Участнику долевого строительства*, что до заключения настоящего Договора вышеуказанная Квартира никому не продана, не подарена, не заложена в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, а также лиц, обладающих правом пользования указанной Квартирой, не имеется.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей, исходя из стоимости _____ (_____)

Участник долевого строительства _____ / _____

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

4.2. Оплата стоимости Объекта происходит Участником долевого строительства в следующем порядке:

За счет собственных средств сумма в размере _____ (_____) **рублей** – в срок от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) **рублей**, - в срок от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются по **Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года**, заключаемому в городе Костроме между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: **получатель - ООО «Строительная компания Каскад», р/с40702810038000092773, ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225, к/с 3010181040000000025**. Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

4.3. Окончательные взаиморасчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства производятся до подписания сторонами Договора передачи объекта недвижимости в собственность. Стороны договорились учитывать фактическую общую площадь Квартиры, указанную в технической справке органов технического учета, составленной по результатам первичной технической инвентаризации на данную Квартиру (далее – фактическая общая площадь Квартиры).

- в случае, если фактическая общая площадь Квартиры будет превышать общую площадь Квартиры, указанную в п. 3.2. настоящего Договора, более чем на 2%, Участник долевого строительства обязан будет произвести доплату за разницу площадей исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п.4.1. в десятидневный срок со дня получения от Застройщика сообщения об этом телефонограммой либо письмом, но в любом случае до даты подписания Договора передачи квартиры в собственность;

- в случае, если фактическая общая площадь Квартиры будет менее общей площади Квартиры, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, более чем на 2%, Застройщик будет обязан уменьшить окончательную стоимость Объекта на стоимость разницы площадей исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п.4.1. Уменьшение окончательной стоимости Объекта происходит путем перечисления денежной суммы, на которую уменьшается окончательная стоимость Объекта, Застройщиком Участнику долевого строительства в десятидневный срок после получения последним Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект и предъявления Застройщику письменного заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат.

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

4.4. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Участник долевого строительства _____ / _____

Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

4.5. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.6. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по договору долевого участия за счет собственных средств производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является *Участник долевого строительства*.

Днем исполнения обязанности *Участника долевого строительства* по оплате всей стоимости Объекта признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо третьего лица в случае, если оплата производится в соответствии со ст. 313 ГК РФ.

5.2. Расчеты по договору долевого участия за счет кредитных средств производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является *Участник долевого строительства*.

5.3. Передача кредитных денежных средств *Застройщику* в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, об успешной регистрации настоящего Договора.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: **Костромская область, город Кострома, улица Нариманова, дом 33, 37**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Сообщать *Участнику долевого строительства* по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее I квартала 2021 года. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

6.4. Передать *Участнику долевого строительства* по передаточному акту не позднее II квартала 2021 года Квартиру с отделкой, которая включает в себя следующее:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
разводка горячего и холодного водоснабжения по квартире и санузлам	-
монтаж системы электроснабжения	+
монтаж системы теплоснабжения	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
установка внутриквартирных перегородок	+

установка оконных блоков ПВХ	+
установка входной двери	+
газовая плита и её монтаж	-
на полу цементная стяжка	+
штукатурка	+
установка сантехнического оборудования	-
установка межкомнатных дверей	-
монтаж газового котла	+
газовый котел	+

а также общее имущество в Доме.

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

6.5. Использовать денежные средства, полученные от *Участника долевого строительства*, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

6.6. Передать *Участнику долевого строительства* все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект не позднее II квартала 2021 года, при условии выполнения полных взаиморасчетов в соответствии с п.4.3 настоящего договора.

6.7. *Застройщик* вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, не затрагивающие проектные характеристики квартиры *Участника долевого строительства*, указанные в п.3.2. настоящего договора. При этом заключения дополнительного соглашения между сторонами не требуется.

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

6.9. *Застройщик* вправе после ввода объекта строительства в эксплуатацию самостоятельно осуществлять управление домом либо не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по своему усмотрению заключить договор управления с управляющей организацией. Счета на обслуживание и содержание объекта строительства, а также за коммунальные услуги выставляются на имя участника долевого строительства на основании договора или акта приема-передачи объекта недвижимости подписанного между сторонами настоящего договора участия в долевом строительстве в независимости от факта регистрации права собственности последнего.

6.10. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия указанного объекта долевого строительства *Застройщик* вправе по истечении двух месяцев, со дня уведомления участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний договор о передаче объекта долевого строительства в собственность участника долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

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

- в течение 3-х дней после получения сообщения *Застройщика* о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче принять Объект и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту,

- ознакомиться с проектной документацией при заключении настоящего договора.

7.2. *Участник долевого строительства* вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия *Застройщика*.

7.3. *Участник долевого строительства* не имеет права изменять планировку и выполнять внутренние специальные работы в Квартире до момента получения документов о передаче данной Квартиры в собственность.

Любые изменения планировки квартиры, уровня ее комплектации, вносимые по желанию *Участника долевого строительства*, должны быть обязательно согласованы с *Застройщиком*, внесены в проект и оплачиваются *Участником долевого строительства* дополнительно. Проектные работы оплачиваются на основании договора на выполнение проектных работ; дополнительные работы, связанные с изменением проекта, оплачиваются на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.4. Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме осуществлять оплату счетов за обслуживание и содержание объекта строительства, а также коммунальные услуги с момента подписания договора или акта приема-передачи объекта недвижимости в независимости от

факта регистрации права собственности на объект недвижимости.

7.5. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.1 Квартиру, Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Участник долевого строительства также самостоятельно оплачивает услуги органов технического учета по изготовлению кадастрового паспорта на квартиру, указанную в п.3.1, оплачивает расходы по государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему в части уплаты госпошлины, обязанности по уплате которой возложены законодательством РФ на участника долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства, в случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать договор передачи квартиры в собственность, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания Объекта, указанного в п.3.2. настоящего договора, считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного договора. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный договором, Застройщик не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

7.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем его органе), которые могут быть использованы при заключении с Застройщиком настоящего договора, а также иной информации, личного характера, предоставленной Застройщику в указанных целях. Данное согласие действует с момента подписания настоящего договора и в течение десяти лет с момента подписания настоящего договора.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая 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. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ст. 8.1 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, на основании п.2 ст.7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004г. вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, по настоящему договору составляет 5 лет с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года с момента с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Все претензии по настоящему договору, в том числе по дефектам и недоделкам принимаются в течение гарантийного срока в письменном виде.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, возникшие по вине Застройщика, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 3-х месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Наличие недостатков должно быть подтверждено заключением эксперта Торгово-Промышленной Палаты Костромской области.

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

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

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

Участник долевого строительства _____ / _____

9.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;

9.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ст. 8.2 настоящего Договора;

9.1.3. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

9.1.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект не будет передан участнику долевого строительства;

9.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта;

9.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости, в состав которого входит Объект;

9.2.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой (1/150) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 ФЗ РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручения участнику долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 9.5. настоящего Договора.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

9.7. В случае нарушения Застройщиком срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства Участник долевого строительства _____ / _____

проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой (1/150) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса

9.8. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней) не допускается.

9.9. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.10. В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса, уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, на счет по следующим реквизитам: р/с _____ в Костромском отделении № 8640 ПАО Сбербанк, к/с 30101810200000000623, БИК 043469623, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от «___» _____ 20___ г.»

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор подписывается *Сторонами*, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства.

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

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10.4. В случае расторжения Договора по желанию *Участника долевого строительства*, не связанным с нарушением сроков сдачи объекта в эксплуатацию, Застройщик обязан выплатить ему сумму взноса (взносов) в течение 3-х месяцев с момента расторжения Договора. Расторжение Договора производится по взаимному согласию путем подачи письменного уведомления и подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, *Стороны* руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

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

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

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. *Стороны* несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

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 и предложение об изменении Договора.

12.3. *Застройщик* до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания *Участником долевого строительства* передаточного акта несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящего в его состав Объекта.

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.

"Форс-мажор" означает:

1) любой указ, распоряжение, письменную директиву, нормативные и ненормативные любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из *Сторон* настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из *Сторон* настоящего Договора, которые препятствуют выполнению *Сторонами* настоящего Договора, а также действие или бездействие такого государственного органа, препятствующее выполнению *Сторонами* настоящего договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля *Сторон* или *Стороны*.

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

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

14.4. Настоящий Договор составлен на десяти страницах, в 4-ех экземплярах: два – Застройщику, один - *Участнику долевого строительства*, и один – для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Специализированный застройщик строительная компания Каскад», Юридический адрес:

156013, гор. Кострома, ул. Маршала Новикова, д. 35, пом. 1, комн. 15

Фактический адрес:

156013, гор. Кострома, ул. Маршала Новикова, д. 35, пом. 1, комн. 15

ИНН/КПП 4401171709/440101001

ОГРН 1164401054454,

р/с 40702810038000092773

ПАО Сбербанк

г. Москва, БИК 044525225,

к/с 30101810400000000225

в лице генерального директора

Есаян Вардана Леваевича

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ **Есаян В.Л.**

Приложение №1

__-комнатная квартира

Условный номер __

Общая площадь __ кв.м

__ этаж

Согласовано с Участником долевого строительства:

_____ / _____