

ДОГОВОР № И-28в 2-___
долевого участия в строительстве квартиры в многоквартирном жилом доме
№ 2 по адресу: г. Кострома, ул. Индустриальная, 28в

г. Кострома

“ ___ ” _____ г.

ООО «Строительный участок -7» (далее по тексту ООО «СУ-7»), адрес места нахождения: Россия, Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, дом 28 В, к.1.2,3; ИНН 4401140884, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 44 № 000845860 от 06.03.2013; свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ от 06.03.2013 го., серии 44 № 000841313, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Смирнова Алексея Вячеславовича, с одной стороны, и

Гражданин (гражданка) РФ _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован(на) по адресу: _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем *Участник долевого строительства*, совместно именуемые Стороны, а 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: **г. Кострома, ул. Индустриальная, 28в, жилой дом № 2 (по ГП) (ЖК «Близнецы»)**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства (далее — Объект) - жилое помещение (далее - Квартира), 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 БТИ.

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

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, 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:

- разрешение на строительство № 44-RU 44328000-104-2017 от 31.05.2017 г. выдано Администрацией города Костромы (внесение изменений в разрешение на строительство № 44-RU 44328000-511-2015 от 08.12.2015г.)

- право собственности *Застройщика* на земельный участок площадью 5 533 кв.м с кадастровым номером 44:27:070209:1218 подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости 44:27:070209:1218-44/001/2017-5 от 10.05.2017 г.

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

2.1.3. Дом будет сдан в эксплуатацию и акт приемки объекта капитального строительства будет подписан не позднее «31» декабря 2020 года.

2.1.4. Квартира будет передана *Участнику долевого строительства* не позднее «31» марта 2021 года.

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

3.2. Дом имеет следующие проектные характеристики:

Вид	Объект капитального строительства
Назначение дома	Многоквартирный жилой дом
Этажность	
Общая площадь дома	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

3.3. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Назначение объекта	
условный номер	
Количество комнат в квартире	
Номер этажа	
Общая площадь с учетом лоджий (с коэф.0,5), кв.м	
Подъезд №	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м	
Жилая площадь, кв.м	
Площадь кухни, кв.м	
Санузел (туалет, ванная), кв.м	
Лоджия, кв.м	

Месторасположение квартиры указано в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у *Участника долевого строительства* с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КО в установленном действующим законодательством РФ порядке. Одновременно с правом собственности на квартиру у *Участника долевого строительства* возникает доля в праве собственности на общее имущество в доме. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами *Участника долевого строительства*.

3.5. *Застройщик* гарантирует *Участнику долевого строительства*, что до заключения настоящего Договора 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 Квартирой, не имеется.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору с учетом

стоимости отопительных приборов (двухконтурный газовый котел) составляет _____).

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. *Участник долевого строительства* переводит денежные средства, указанные в п. 4.1 на расчетный счет *Застройщика* в течение 3 рабочих дней после государственной регистрации договора.

При оплате после указанного срока стоимость неоплаченной площади индексируется в соответствии с установленной *Застройщиком* ценой одного квадратного метра, действующей на момент оплаты.

Днем исполнения обязанности *Участника долевого строительства* по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет *Застройщика*.

Окончательная стоимость квартиры (цена 1 кв. метра) может изменяться только в соответствии с условиями данного договора (срок оплаты) и обмерами БТИ, и окончательно уточняется в договоре о передаче квартиры в собственность либо в ином документе.

5.2. В течение 15 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой *Участнику долевого строительства*, и окончательные взаиморасчеты.

5.3. Стороны установили, что допускается отклонение общей площади Квартиры, определенной органом технической инвентаризации от проектной площади, указанной в п. 3.2. Договора в пределах 3% (Трех процентов). В указанном случае стороны Договора не производят каких-либо дополнительных платежей друг к другу.

В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера Квартиры органом технической инвентаризации общей площади Квартиры по сравнению с общей площадью, указанной в п. 3.2. Договора более чем на 3 % (Три процента), *Участник долевого строительства* выплачивает *Застройщику* стоимость метров, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной *Застройщиком* на момент оплаты, а *Застройщик* выплачивает *Участнику* стоимость метров, исходя из стоимости 1 кв. метра площади на момент последнего платежа в течение тридцати рабочих дней с даты документального оформления Квартиры органом технической инвентаризации.

5.4. В стоимость Квартиры, указанной в п.п. 4.1 настоящего Договора, не входят расходы по оплате следующих услуг, стоимость которых составляет 25 000 рублей (оплачиваются при регистрации договора долевого участия путем перечисления денежных средств на расчетный счет *Застройщика*, указанный в Счете на оплату, выставленный *Застройщиком*):

- подготовка документации (договор долевого участия, дополнительное соглашение к договору, после сдачи дома: договор приема-передачи квартиры в собственность);
- обеспечение юридического сопровождения заключаемого договора;
- учет финансирования по настоящему договору;
- после сдачи в эксплуатацию жилого дома, оказание содействия в передаче на обслуживание в Управляющую компанию для обеспечения в Квартире коммунальных услуг.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и благоустройство территории домовладения по адресу: **г. Кострома, ул. Индустриальная, 28в, жилой дом № 2 (по ГП) (ЖК «Близнецы»)**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру 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 Квартиры в нем.

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее «31» декабря 2020 года. *Застройщик* оставляет за собой право сдачи объекта строительства в более ранние сроки.

6.4. Передать *Участнику долевого строительства* по договору о передаче квартиры в собственность не позднее «31» марта 2021 года Квартиру без чистовой отделки и комплектации оборудованием, а именно в стоимость квартиры **не входит** стоимость следующих работ, отделочных материалов и оборудования:

- чистовая отделка (выравнивание и шпатлевание стен и потолков, оклейка стен обоями, покраска или оклейка потолков, окраска панелей в кухне и санузле, устройство выравнивающего верхнего слоя стяжки и настил линолеума, устройство полов из плитки в санузле),
- стоимость отделочных работ и работ по подготовке поверхностей под отделку, а также стоимость материалов для производства этих работ (оклейка стен и потолков обоями, шпатлевка и побелка потолков, окраска и шпатлевка, и побелка панелей в кухне, санузле и ванной комнате),
- стоимость межкомнатных и санузловых дверей и стоимость работ по их установке,
- стоимость сантехнического оборудования, подводок и работ по их установке: ванна, смеситель для ванны, раковина-умывальник, раковина-мойка, смесители умывальников, подводки к ванной и умывальникам, унитаз в комплекте со смывным бачком,
- стоимость работ и материалов по устройству полов (настил линолеума),
- электрооборудования (розетки, выключатели, патроны),
- стоимость газового оборудования (плита) и стоимость работ по ее установке.

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

6.5. Все прочие работы, устройство пола, а также заделка швов между потолочными плитами, комплектация квартиры, в том числе установка оконной «столярки», установка подоконников, входной двери, монтаж систем электроснабжения с установкой электрического щита со счетчиком и автоматами, отопления, газопровода с установкой газового счетчика, водопровода и канализации (выводы от стояков с запорной арматурой) без разводки трубопроводов ХВС и ГВС и канализации, но с установкой счетчиков ХВС, осуществляются в полном объеме в соответствии с проектом. Любые изменения планировки квартиры, уровня ее комплектации, вносимые по желанию *Участника*, должны быть обязательно внесены в проект и оплачиваются *Участником* 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.

6.6. В соответствии с п.1, 3 ст. 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ исполнение обязательств *Застройщика* о передаче квартиры *Участнику долевого строительства* по договору обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.

Застройщик обязан довести до сведения участника долевого строительства информацию об условиях гарантий и защиты прав и законных интересов *Участника долевого строительства*, которые осуществляет ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

6.7. Подготовить, проверить и передать возмездно *Участнику долевого строительства* все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру не позднее «31» марта 2021 года.

6.8. *Застройщик* несет ответственность за сохранность квартиры и ее оборудования до момента подписания договора о передаче квартиры в собственность, но не более трех месяцев с момента отправления *Застройщиком* в адрес *Участника* уведомления о сдаче дома в эксплуатацию.

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 и 5.1 настоящего Договора;
- в течение периода не более одного месяца после получения сообщения *Застройщика* о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать договор о передаче квартиры в собственность. Регистрация и оформление *Участником* права собственности на предоставляемое в построенном доме жилье осуществляется за счет *Участника*.

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

Уступка *Участником* долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового *Участника* долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ и Договором.

7.3. *Участник* не имеет права без согласия *Застройщика* изменять планировку и выполнять внутренние специальные работы в квартире до момента получения документов о передаче данной квартиры в собственность.

7.4. До оформления квартиры в собственность *Участник долевого строительства* возмещает

авансом затраты *Застройщика* по содержанию квартиры по планово-расчетным затратам начиная с даты, определенной в официальном уведомлении *Застройщика* о заселении и готовности передачи квартиры *Участнику долевого строительства* до получения свидетельства о государственной регистрации права на объект долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства, в срок, предусмотренный п.п. 7.1. настоящего Договора. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, *Застройщик* вправе в одностороннем порядке передать объект, направив уведомление с односторонним актом приема-передачи участнику долевого строительства. С этого момента обязательство *Застройщика* по передаче Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* считается исполненным в полном объеме. При этом *Застройщик* считается надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по Договору, а *Участник долевого строительства* считается принявшим Объект долевого строительства и несет полную ответственность за сохранность и его содержание, со дня составления *Застройщиком* предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта. Риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания Объекта считаются перешедшим к *Участнику долевого строительства*, с даты составления *Застройщиком* предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

7.6. 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 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.

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество квартиры, которая будет передана *Застройщиком* *Участнику долевого строительства* по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня ее передачи *Участнику долевого строительства*. На инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 года. Указанные гарантийные сроки исчисляются с момента подписания договора о передаче квартиры в собственность. На материалы, используемые, в соответствии с проектом действует гарантийный срок, установленный изготовителем. На специализированные и отделочные работы гарантийный срок составляет 12 месяцев.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается *Сторонами*, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КО и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

9.3. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

9.4. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

9.5. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора производятся на основании письменного соглашения сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КО.

9.6. *Застройщик* имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае уклонения или отказа *Участника долевого строительства* от получения квартиры в

собственность по истечении 3-х месяцев с момента, установленного настоящим договором (п.7.1. ч.2) для подписания договора о передаче квартиры в собственность. При этом *Участнику долевого строительства* возвращаются денежные средства, внесенные им в счет стоимости квартиры. Договор считается расторгнутым с момента направления другой стороне уведомления об одностороннем расторжении договора (уведомление направляется заказным письмом).

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

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

11.2. *Стороны* установили, что условия данного Договора применяются к отношениям, возникшим с момента подписания сторонами Договора.

11.3. 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. *Застройщик* имеет право перенести сроки ввода дома в эксплуатацию и передачу квартир в собственность *Участникам долевого строительства*, но не более чем на 6 месяцев по причине существенного недофинансирования дома со стороны *Участников долевого строительства*.

11.4. *Застройщик* до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания *Участником долевого строительства* договора о передаче квартиры в собственность несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящей в его состав Квартиры.

11.5. В случае нарушения качества строительных работ, обнаруженного в течение гарантийного срока, *Застройщик* обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок. В случае неисполнения этого обязательства в течение более 3-х месяцев с момента письменного обращения *Участника долевого строительства*, последний в праве потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков в пределах проектной стоимости соответствующих работ и материалов.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. *Стороны* по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

13.4. Настоящий Договор составлен на 7-ти страницах, в 4-х экземплярах: два - Застройщику, один - *Участнику долевого строительства* и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КО. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Участник долевого строительства»:

«Застройщик»:

ООО «СУ-7»

Адрес: г. Кострома, ул. Индустриальная, 28в, к.1,2,3,

Тел. /4942/ 42-14-12

ИНН 4401140884 КПП 440101001

Р/счет 40702810029000006640

Костромское Отделение N8640

ПАО Сбербанк г. Кострома

БИК 043469623

К/счет 3010181020000000623

_____ /

/

_____ /Смирнов А.В./

Этаж № ___; Подъезд № ___; кв. № ___

ПЛАН КВАРТИРЫ

«Участник долевого строительства»

_____ (_____)

«Застройщик»
ООО «СУ-7»

_____ (Смирнов А.В.)