

**ДОГОВОР № 1**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Кострома

«\_\_\_\_\_» августа 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегаполис»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Монахова Юрия Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт РФ серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: г. Кострома, пр-кт Рабочий, д.61, кв. 4 именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. *Многokвартирный дом (далее – «Дом»)* - Дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Жилой дом №8 (по ГП) ) III этап. Жилой дом №8 литер В (по ГП). 156000, Костромская область, город Кострома, ул. Евгения Ермакова, 1.

1.2. *Объект долевого строительства (далее — Квартира)* – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного Дома, а также доля в общем имуществе Дома, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Доме.

1.3. *Общее имущество Дома* – принадлежащее собственникам помещений в Доме на праве общей долевой собственности общее имущество в Доме, а именно:

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

– иные помещения в Доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Доме;

– земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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

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

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

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

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

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

1.7. *Федеральный закон № 214-ФЗ* - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.8. *Технический план* – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте

Участник

Застройщик

долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

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

1.10. *Проектная общая площадь* Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.11. *Проектная общая приведенная площадь* Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.12. *Общая площадь* Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.13. *Общая приведенная площадь* Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

## **2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ.

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды земельного участка № Д.2827.3 от 09.04.2012 г. с кадастровым номером 44:27:080303:409 общей площадью 13 718 кв. м.;

- Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды № Д.2827.3 от 09.04.2012 г. от 14.08.2014 г.;

- Дополнительное соглашение от 22.12.2015 г. к договору аренды земельного участка № Д.2827.3 от 09.04.2012 г.;

- Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды № Д.2827.3 от 09.04.2012 г. от 01.02.2018 г.;

- Разрешение на строительство от 24.03.2020 г. № 44-RU 44328000-37-2020;

- Положительное заключение экспертизы проектной документации № 44-213-0006-19 от 12.03.2019 г., выдано ООО «ИМХОТЕП»;

- Положительное заключение экспертизы проектной документации № 44-212-007033-2020 от 13.03.2020 г., выдано ООО «ИМХОТЕП»;

- Положительное заключение Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области от 17.07.2020 года № 44-000313 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;

- иные документы, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ и заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ на сайте <https://наш.дом.пф/>, [www.megapolis44.ru](http://www.megapolis44.ru)

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с документацией, перечисленной в п. 2.2 настоящего Договора.

2.5. Застройщик принимает на себя обязательство завершить строительство Дома и ввод его в эксплуатацию не позднее IV квартала 2021 года (включительно), а также передать Объект Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2022 года.

Участник

Застройщик

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект долевого строительства.

3.2. Информация об объекте строительства:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом № 8 по ГП III этап
Назначение объекта	Жилое
Минимальное количество этажей	9
Максимальное количество этажей	9
Общая площадь объекта	5 111,8 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Иной вид материалов перекрытий (Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов(кирпич, керамические камни, блоки, и др.)
Класс энергоэффективности	B
Сейсмостойкость	6 баллов

3.3. Информация об объекте долевого строительства:

Назначении объекта долевого строительства	жилое помещение
<b>Наименование</b>	
Этаж	
Количество комнат	
Подъезд	
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	
1. Жилая площадь, м <sup>2</sup>	
2. Прихожая, м <sup>2</sup>	
3. Кухня, м <sup>2</sup>	
4. Санузел, м <sup>2</sup>	
5. Лоджия 1, м <sup>2</sup>	

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

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Дома, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.7. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу,

Участник

Застройщик

залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**, что соответствует долевному участию в строительстве **40,8 кв.м.** Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Дома, связанные с созданием Дома и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.4. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.4.1. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком по реквизитам, указанным в Уведомлении.

4.4.2. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.5. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.6. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

4.7. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, уплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4.1. – 4.4.2. Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

#### 5. СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Все платежи по договору осуществляются в российских рублях. Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести собственные денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в КОСТРОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8640 ПАО СБЕРБАНК (эл.почта: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru); тел. 8-800-200-86-03, юр.адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 156005, г.Кострома, ул.Никитская, д.33) (далее — Банка), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Банком, с учетом следующего:

Участник

Застройщик

5.2.1. **Депонент:** Лапшина Наталья Павловна

**Застройщик (Получатель):** Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Мегаполис»

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

5.2.2. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования производится в следующем порядке:

- Первый платеж в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00**

**копеек** Участник долевого строительства осуществляет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области путем безналичного перевода на счет эскроу;

- Второй платеж в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**

Участник долевого строительства осуществляет в срок до \_\_\_\_\_ г., но не позднее даты получения акта ввода Дома в эксплуатацию, путем безналичного перевода на счет эскроу.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

5.4. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Банку на адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

5.5. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства 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: Жилой дом №8 (по ГП) ) III этап, Жилой дом №8 литер В (по ГП), 156000, Костромская область, город Кострома, ул. Евгения Ермакова, 1, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект долевого строительства 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 долевого строительства в нем.

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не **позднее IV квартала 2021 года**, включительно.

Сдача Дома в эксплуатацию может быть осуществлена досрочно, при этом права и обязанности Сторон Договора осуществляются с учетом досрочного ввода дома в эксплуатацию.

6.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее II квартала 2022 года Квартиру с отделкой, которая включает в себя перечень работ, определяемый в приложении № 2 к настоящему договору, а также общее имущество в Доме.

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

Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства и подписания дополнительного соглашения вносить изменения в проектно-сметную документацию по строительству Дома и Объекта долевого строительства, в результате которых остаются неизменными условия пункта 3.2 и 3.3 договора и проектной декларации опубликованной на сайте, а также не влияют на несущую способность конструкций Дома, безопасность его эксплуатации, что подтверждается соответствующими заключениями проектной организации.

Участник

Застройщик

6.5. Застройщик имеет право при возведении и отделке Объекта долевого строительства заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и другим нормам и правилам.

6.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект, либо совершить все действия необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект не позднее 30 дней с момента подписания передаточного акта.

6.7. После сдачи Дома в эксплуатацию передать эксплуатационной службе (либо другому субъекту, в зависимости от выбранного способа управления Домом) все необходимые документы для обеспечения в Квартире коммунальных услуг и других необходимых систем.

6.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

## **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 разделами 4 и 5 настоящего Договора;

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

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

7.3. Участник долевого строительства 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.

Любые изменения планировки квартиры, ее комплектации, вносимые по желанию Участника долевого строительства, должны быть обязательно 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. Обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства и коммунальные услуги Участником долевого строительства возникает с момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

7.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

7.6. После подписания Участником долевого строительства Передаточного акта у последнего возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме, а именно платы за содержание жилого помещения (в том числе за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, а также оплату за коммунальные услуги.

В период с момента подписания Передаточного акта до заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг Участник долевого строительства возмещает такие затраты Застройщику.

7.7. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех

Участник

Застройщик

фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Доме.

7.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **8. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Дома не позднее шести месяцев с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию будет произведен не позднее IV квартала 2021 года.

8.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

8.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по уплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

8.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Дома Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

8.5. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срок устранения их Застройщиком. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства обязуется подписать акт приема-передачи квартиры.

8.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

9.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

9.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) Дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Дом здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Дома принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

Участник

Застройщик

10.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

10.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Дома, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Дом.

10.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

10.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.6. Участник долевого строительства вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после уплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается.

10.7. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

10.8. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию уступки прав и обязанностей по настоящему Договору не могут быть возложены на Застройщика. Зарегистрированный договор об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору должен быть передан Застройщику не позднее 2 рабочих дней со его государственной регистрации.

10.9. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

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

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия с обязательным исполнением претензионного порядка.

11.3. В случае не достижения согласия в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности РФ.

## **12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

Участник

Застройщик



12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

12.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

12.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

13.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

13.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти, а также действия (бездействия), незаконно препятствующие выполнению Сторонами обязательств; забастовки; военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

13.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

13.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

13.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

### **14. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

14.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.2. настоящего Договора.

14.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

### **15. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

15.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ:

15.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

15.1.2. Уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Дома к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

15.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

15.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

15.4. Уведомление со стороны Застройщика за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 15.1.1. – 15.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах

массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

## 16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

16.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

16.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

16.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

16.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, два для Участника долевого строительства и один для Регистрирующего органа.

16.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План создаваемого объекта долевого строительства.

- Приложение № 2 – перечень работ, производимых Застройщиком в объекте долевого строительства.

## МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мегаполис»**

Юридический адрес: 156521 Костромской район, с. Кузнецово, дом 68.

тел./факс 8 (4942) 37-21-31

ИНН 4414009735 КПП 441401001

ОГРН 1044469010783

р/с 40702810329000008034 в Костромском отделении № 8640 ПАО Сбербанк Кострома

Корр/счет 30101810200000000623

БИК 043469623

Адрес для направления корреспонденции: 156005 г. Кострома, ул. Чайковского, дом 19 А.

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу: г. Кострома \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ ; телефон: +7 \_\_\_\_\_

## ПОДПИСИ СТОРОН

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗАСТРОЙЩИК

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_ /

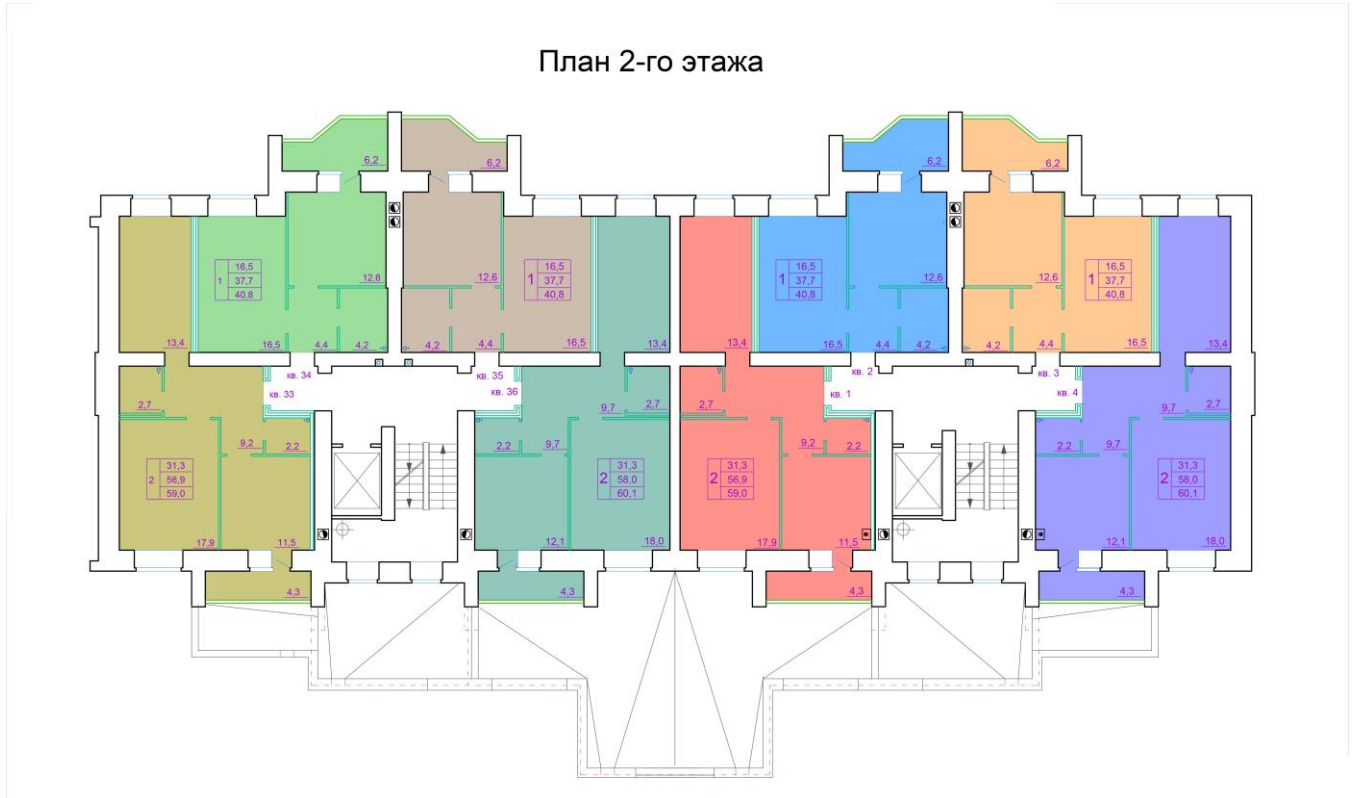
\_\_\_\_\_  
/Генеральный директор ООО  
Специализированный застройщик  
«Мегаполис» Монахов Юрий Витальевич /

Участник

Застройщик

**Приложение № 1**  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома № 1 от «19» августа 2020 года

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**



**Кухонная мебель, электроплиты, сантехника, санфаянс, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане, указанное выше, нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.**

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
/\_\_\_\_\_ /

Участник

ЗАСТРОЙЩИК

\_\_\_\_\_  
/Генеральный директор ООО  
Специализированный застройщик  
«Мегаполис» Монахов Юрий  
Витальевич /

Застройщик

**Описание Объекта долевого строительства**

1) Устройство полов:

а) 2-10 этажи – цементно-песчаная стяжка;

2) Устройство потолков — заделка рустов;

3) Устройство стен: силикатный кирпич с утеплением из пенополистирола с последующим оштукатуриванием цементно-песчаным раствором, внутренние перегородки - выполнены из пазогребневых блоков;

4) Устройство окон: окна – ПВХ с 2-х камерными стеклопакетами;

5) Устройство лоджий – кирпичный экран с остеклением, витражное остекление с ул. Е.Ермакова с 4 этажа в соответствии с проектной документацией

6) Установка следующего оборудования:

а) установка полотенцесушителей в ванной комнате (санузле);

б) установка настенного двухконтурного газового котла

в) установка счетчиков учета потребления холодной воды, потребления электроэнергии, потребления газа;

7. монтаж системы отопления с установкой радиаторов (алюминиевые, биметаллические, стальные);

8. монтаж системы водоснабжения, водоотведения и газоснабжения с запорной арматурой;

9. монтаж электропроводки с установкой розеток и выключателей;

10. установка входной двери в квартиру;

11. прокладки телефонного кабеля до щита электрического на лестничной площадке;

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

ЗАСТРОЙЩИК

\_\_\_\_\_ /  
/Генеральный директор ООО  
Специализированный застройщик  
«Мегаполис» Монахов Юрий  
Витальевич /