



КОМТРАНС
строительная компания

ДОГОВОР № ____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Кострома

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КомТранс», ИНН 4401098544, ОГРН 1094401001078, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 44 № 000652406 от 20 февраля 2009г., Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 44 № 000815041 от 06 июня 2011г., юридический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Симановского, д. 7а, оф. 3, в лице генерального директора Староверова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – 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 - блокированный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **156000, Костромская область, город Кострома, улица Вокзальная, д. 34а**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом участке жилого Дома на основании полученного разрешения.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, направляющее средства для строительства (создания) жилого Дома.

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

Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Площадь квартиры не может быть уточнена после проведения обмеров органами технического учета.

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 (внесение изменений в разрешение на строительство от 09 ноября 2015 года № 44-RU 44328000-453-2015) № 44-RU 44328000-270-2017 от 18.10.2017г. выдано Администрацией города Костромы на строительство блокированного жилого дома по адресу: Костромская область, город Кострома, улица Вокзальная, 34а;
- Земельный участок площадью 945 кв.м с кадастровым № 44:27:090704:365 принадлежит Застройщику на праве договора аренды земельного участка от 10.02.2015 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области за номером 44-44/001-44/001/003/2015-6844/1 от 01 марта 2015 года;
- Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- 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 www.tkos.ru от 11.11.2015 г.

2.1.4. Планируемый срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию конец 3 квартала 2018 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

Объект будет передан Участнику долевого строительства не позднее 2-х месяцев с момента ввода в эксплуатацию.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом Договора является деятельность Сторон по привлечению денежных средств для долевого строительства многоквартирного дома с целью возникновения у участника долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства на условиях Договора в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» и иным действующим законодательством Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон №214-ФЗ).

3.2. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) блокированный жилой дом по строительному адресу: 156000, Костромская область, г. Кострома, улица Вокзальная, 34а, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:365, (далее по тексту – Дом), и передать Объект долевого строительства, указанный в п. 3.3. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 4.1., 4.2 Договора цену и принять Объект долевого строительства.

Указанный в Договоре адрес является строительным, после сдачи Дома в эксплуатацию, ему присваивается почтовый адрес.

3.3. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, в соответствии с Договором является:

квартира условный № ____, находящаяся на ____ этаже, обладающая следующими проектными характеристиками:

- общая площадь квартиры ____ кв.м;
- отапливаемая площадь квартиры ____ кв.м;
- жилая площадь квартиры ____ кв.м;
- количество комнат ____;

Месторасположение Объекта долевого строительства указывается на Плате создаваемого объекта долевого строительства (приложение №1 к Договору).

Указанная в настоящем пункте общая площадь Объекта долевого строительства является предварительной и будет уточнена после ввода Дома в эксплуатацию на основании данных органа государственной технической инвентаризации по фактическим обмерам.

3.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- монтаж системы водоснабжения до счетчиков учета;
- монтаж системы электроснабжения;
- монтаж системы теплоснабжения;
- установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения;
- без установки внутриквартирных перегородок;
- установка оконных блоков ПВХ;
- установка входной двери в квартиру;
- без установки и монтажа газовой плиты;
- устройство цементной стяжки на полу;
- стены, потолки без отделки;
- без установки сантехнического оборудования;
- без установки межкомнатных дверей;
- газовый котел.

Проектируемое здание представляет четырехквартирный трехэтажный жилой дом. Фундамент — монолитная плита на бетонных сваях, наружные стены из газосиликатных блоков с облицовкой силикатным кирпичом, толщина стены 640 мм. Внутренние стены из силикатных блоков и кирпичей толщина 380 мм. Перегородки из газосиликатных блоков толщина 100 мм. Перекрытия ж/б плиты. Кровля эксплуатируемая совмещенная в осях 1-3, В-Г; 1-3 А-Б; скатная, стропильная в осях 1-3, Б-В. Покрытие кровли металлочерепица. Наружная отделка силикатный кирпич, цоколь облицовочный камень. Внутренняя отделка из сертифицированных материалов. Окна индивидуальные пластиковые, двери входные металлические.

Водоснабжение - от городских сетей согласно ТУ. Канализация - от городских сетей согласно ТУ. Отопление - индивидуальное от газового котла (поквартирное). Вентиляция - естественная приточная и вытяжная. Электроснабжение - от городских сетей согласно ТУ. Пожаротушение - средства первичного пожаротушения. Мусороудаление - контейнер. Ливневая канализация - от городских сетей согласно ТУ. Газоснабжение - от городских сетей согласно ТУ.

Вся свободная от застройки территория, а также санитарно-защитная зона озеленяются путем устройства газонов, посадки кустарников, посадки деревьев.

3.5. Срок ввода Дома в эксплуатацию установлен конец 1 квартала 2017 года. Застройщик имеет право ввести дом в эксплуатацию досрочно и досрочно передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается - 2-х месячный период с момента выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

В том случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный пунктом 2.1.4., 3.5. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении Договора.

3.6. 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.

3.7. 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. Ценой Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта.

Стоимость Объекта строительства на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) руб., исходя из стоимости _____ (_____) рублей. за 1 кв.м общей расчетной площади. Стоимость Объекта окончательная, изменению не подлежит, за исключением п 4.2 настоящего Договора.

4.2. Кроме того, при определении окончательной стоимости Объекта к моменту передачи его в собственность Участнику долевого строительства 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), исходя из следующих правил:

- в случае, если фактическая общая площадь квартиры будет превышать общую площадь квартиры, указанную в п. 3.3 настоящего договора, более чем на 1,5 м², участник долевого строительства будет обязан произвести доплату за разницу площадей, исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п 4.1, рассчитанной на момент передачи объекта в собственность Участнику долевого строительства;

- в случае, если фактическая общая площадь квартиры будет менее общей площади квартиры, указанной в п 3.3 настоящего Договора более, чем на 1,5 м², Застройщик будет обязан уменьшить окончательную стоимость Объекта на стоимость разницы площадей, исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п 4.1, рассчитанной на момент передачи Объекта в собственность Участнику долевого строительства. 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 на Объект.

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

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства переводит денежные средства по п. 4.1 на расчетный счет Застройщика не позднее сроков, указанных в п 4.2.

Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, или корешками приходно-кассовых документов.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта признается день поступления последнего платежа на расчетный счет или в кассу Застройщика.

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

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: 156001, Костромская область, **город Кострома, улица Вокзальная, 34а** 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 в срок, указанный в п.п. 2.1.4., 3.5. настоящего Договора.

6.4. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта к его передаче в течение 1 (одной) недели с даты введения Объекта в эксплуатацию. Уведомление необходимо отправить по электронной почте: _____, а также по почтовому адресу: _____

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 3.3, 3.4. 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.

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 при подписании акта приема-передачи квартиры в собственность.

6.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры в собственность или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.8. Не позднее 2-х месяцев после ввода Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства обязанностей по оплате в полном объеме в сроки, предусмотренные Договором. В случае нарушения сроков оплаты со стороны Участника долевого строительства, передача Объекта долевого строительства осуществляется после оплаты цены договора, штрафных санкций в полном объеме.

6.9. Не менее чем за один месяц до ввода Дома в эксплуатацию, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.10. Застройщик, вправе требовать от Участника долевого строительства своевременного принятия Объекта в срок, установленный условиями настоящего Договора.

6.11. Застройщик, в случае если Участник долевого строительства не исполнил или исполнил не полностью взятые на себя обязательства, или не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором, вправе приостановить передачу Объектов долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств в полном объеме, что не является нарушением обязательств со стороны Застройщика.

6.12. Застройщик, в праве требовать от Участника долевого строительства своевременного

и полного внесения платежей в соответствии с условиями настоящего Договора.

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. 4.1 и п. 4.2 настоящего Договора;
- не позднее 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика об окончании строительства Дома, но не ранее ввода Дома в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства в техническом состоянии согласно пункту 3.4. Договора по акту приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения установленного в Договоре срока приемки Объектов долевого строительства без уважительных причин, изложенных в письменной форме, Застройщик по истечении двух месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. С этого момента обязательство Застройщика по передаче Объектов 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 Объекты долевого строительства и несет полную ответственность за сохранность и его содержание, со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

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 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, уровня 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. В течении одного календарного месяца после подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов долевого строительства за свой счет и собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц произвести организационно-правовые мероприятия по регистрации права собственности на Объекты долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома

7.5. 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.

7.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры в собственность объекта долевого строительства.

7.7. С момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта

долевого строительства (после ввода в эксплуатацию Дома), Участник долевого строительства обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данным Объектам и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Дома. Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Квартиры до даты заключения Участником договора на обслуживание Объектов с Управляющей компанией или иной эксплуатирующей организацией. Срок платежа — 7 (семь) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

7.8. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, в том числе обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта соразмерно площади Дома с момента подписания акта приема-передачи (или составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 7.1. Договора).

7.9. Участник долевого строительства обязан немедленно сообщить Застройщику об изменении любых реквизитов, в том числе телефонов.

7.10. Участник долевого строительства не вправе без согласия Застройщика производить реконструкцию, перепланировку Объектов долевого строительства до регистрации права собственности в установленном законом порядке.

7.11. Участник долевого строительства вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, либо иным образом распоряжаться своими правами в отношении Объекта долевого строительства, при условии полной оплаты цены по Договору Участником долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с письменного согласия Застройщика.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.12. Участник долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев, с даты подписания Акта приема-передачи квартиры, обязан заключить договор с соответствующей управляющей компанией на предоставление коммунальных услуг или обеспечить надлежащее содержание квартиры и общего имущества объекта иным, предусмотренным законодательством Российской Федерации способом, в том числе заключения лично договоров с соответствующими обслуживающими и ресурсосберегающими организациями на обслуживание.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

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

8.2. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 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, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи квартиры в собственность, на техническое и инженерное оборудование 3 года. Все

обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании акта приема-передачи квартиры в собственность, 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.

8.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

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

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

9.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 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 трехсотой (1/300) 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 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 проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой (1/300) 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. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (штраф) в размере 10% (десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением сторон в письменной форме, подлежащем государственной регистрации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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 Стороны несут совместно, согласно действующих правил и тарифов, установленных законодательством РФ на дату подачи настоящего Договора на регистрацию. Уступка прав требования по договору также подлежит государственной регистрации.

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

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 внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Документы направляются заказным письмом с уведомлением с описью вложения по реквизитам, указанным в договоре, либо вручаются под расписку и рассматриваются в течение 10 (десяти) календарных дней со дня поступления (получения).

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 СТОРОН.

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Застройщик несет ответственность, предусмотренную ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.2. В случае нарушения Участником долевого строительства подпункта 2 пункта 7.1. Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 2% от цены Договора.

12.3. В случае неисполнения обязательств по внесению денежных средств в сроки, установленные настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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 или письменную директиву 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;

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.

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 путем направления соответствующего письменного уведомления.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения и дополнения приобретают силу, обязательную для Сторон и третьих лиц, с момент их государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.4. До подписания Договора все пункты Договора Сторонами прочитаны и понятны. Подписывая Договор, Стороны находятся в трезвом уме и здоровой памяти, понимают значение своих действий, руководят ими, заключают Договор на выгодных для себя условиях. Условия Договора не являются кабальными для Сторон.

14.5. Неотъемлемой частью Договора является план создаваемого Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

14.6. Настоящий Договор составлен на 11-ти страницах, в 4 экземплярах: два – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

--	--