

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Кострома

2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лучший дом», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Генерального директора Кондаковой Ольги Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения ____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Дом** –Многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, улица Симановского, д. 93, 95, д. 97, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.1.4. **Объект долевого строительства (далее – Объект, Квартира)** - жилое помещение, а также общее имущество в Доме, 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 органами технической инвентаризации.

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

1.1.6. **Управление Росреестра по КО** - Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

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:

разрешением на строительство № 44-RU 44328000-54-2020 от 12.05.2020г., выданным Администрацией города Костромы на строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /

Участник _____ / _____ /

Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, улица Симановского, д. 93, 95, д. 97, сроком действия до «30» июля 2020 года.

- Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, кадастровый номер 44:27:040222:1210, категория земель: земли населенных пунктов, Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Костромской области, сделана запись о регистрации права № 44:27:040222:1210-44/012/2020-3 от 28.04.2020 года.

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

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

2.1.4. Объект будет передан Участнику долевого строительства не позднее 28 февраля 2022 г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект Участникам долевого строительства в долевую собственность, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект в долевую собственность.

3.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат	
Общая проектная площадь, с учетом лоджии (с коэф.0,5), м²	
Общая площадь, м ²	
Жилая площадь, м ²	
Кухня, м ²	
Санузел, м ²	
Лоджия с коэффициентом 0,5	
Коридор	

Месторасположение Квартиры определяется согласно Приложению № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

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

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
система электроснабжения заведена в квартиру	+
монтаж системы теплоснабжения	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
установка внутриквартирных перегородок	+
установка оконных блоков ПВХ, остекление лоджии	+
черновая штукатурка кирпичных стен без штукатурки откосов окон	+
межкомнатные перегородки из плит перегородочных силикатных (без отделки)	+
черновая цементная стяжка пола	+
установка входной двери	+
установка газового оборудования АОГВ	+

3.3. Дом имеет следующие проектные характеристики:

Наружные стены	570мм и 380мм из керамического поризованного камня с пазогребенным соединением КМ-пг-440 мм 12,3 НФ/100/0,7/100 и одинарного лицевого пустотелого керамического кирпича КР-л-пу 250x120x65
Этажность	4 этажа

Застройщик _____ / /

Участник _____ / /

Участник _____ / /

Перекрытия	плиты железобетонные многопустотные марки ПБ, толщина 220мм.
Класс энергоэффективности	"В" (высокий)
Сейсмичность района	менее 6 баллов. (СНиП II-7-81*, ОСР-97, карта А)

3.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, в том числе до проведения полных расчетов. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора лежат на Участнике долевого строительства.

3.5. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств Участника долевого строительства.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стороны согласовали стоимость 1 кв.м. общей площади Квартиры в размере _____ (_____) рублей 00 копеек. Данная стоимость 1 кв.м. является окончательной и изменению не подлежит.

Цена договора на момент его заключения исчисляется из расчета:

_____ кв.м * _____ рублей = _____ рублей __ копеек
и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек за общую площадь передаваемого Объекта.

При этом площади лоджий, балконов и прочих не отапливаемых помещений (не входящих в общую площадь квартиры по свидетельству) оплачиваются согласно применяемых к данным площадям коэффициентов.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., определена на основании проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий (балконов) с коэффициентом 0,5, и может быть изменена по соглашению Сторон или в следующем случае.

Если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Квартиры будет больше проектной площади указанной в п. 3.2. Договора, цена договора увеличивается на разницу площадей исходя из расчета: *(фактическая площадь, кв.м – проектная площадь, кв.м) * _____ рублей = сумма увеличения.*

Если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Квартиры будет меньше проектной площади указанной в п. 3.2. Договора, цена договора остается неизменной.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Платежи по настоящему Договору производятся участником долевого строительства путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и в сроки, предусмотренные в п. 4.4. настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.4. **Эскроу -агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8(800)7070070 доб.60992851 (далее по тексту – «Эскроу-агент»/ «Акцептант»),

Депонент: _____ (ФИО Участника ДС)

Бенефициар: ООО "Специализированный застройщик "Лучший дом" ИНН 4401195442 КПП 440101001 ОГРН 1204400001520 Юридический адрес: 156013. город Кострома, ул. Маршала Новикова, д.22/22, лит. А, нж. №27, адрес электронной почты stroynowa@mail.ru

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /

Участник _____ / _____ /

р/с 40702810129000000834 в Костромском отделении № 8640 ПАО Сбербанк Кострома
Корр/счет 30101810200000000623 БИК 043469623

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ () рублей **00 копеек**

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2022 года. Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;

- Сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

4.4.1. В случае изменения платежных реквизитов Застройщика, последний обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления такого события уведомить Участника путем размещения в свободном доступе актуальных сведений на сайте: наш.дом.рф.

4.4.2. Цена договора указанная в п.4.1. не является окончательной и подлежит изменению согласно п.4.2. настоящего Договора, в случае наличия отклонения общей площади Объектов (жилых помещений) от проектной на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома по техническому паспорту на Многоквартирный дом, составляемому организациями по технической инвентаризации объектов недвижимости и подлежит изменению согласно настоящему Договору. При отсутствии таких отклонений цена договора, указанная в п.4.1. настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит.

4.4.3. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п.4.1. настоящего Договора, а именно _____ () рублей на специальный эскроу-счет **в течение 2 (Двух) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в безналичном порядке.**

4.4.4. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п.4.1. Договора) считается дата внесения денежных средств на специальный эскроу-счет.

4.4.5. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

4.4.6. В случае расторжения настоящего Договора, внесенные денежные средства на специальный эскроу-счет перечисляются Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства.

4.4.7. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

4.4.8. При просрочке внесения платежа, предусмотренного п.4.1. настоящего Договора более чем на два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 №214-ФЗ.

4.4.9. Застройщик использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных в ч.1 ст.18 Закона 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

4.4.10 В случае, указанном в п.4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /

Участник _____ / _____ /

уведомления его об этом Застройщиком, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности квартиры к передаче, в соответствии с законодательством РФ.

Стороны принимают во внимание, что доплата осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляет по акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

5.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.3. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию и досрочную передачу Объекта Участнику долевого строительства.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до передачи Объекта направляет Участникам долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче.

Уведомление направляется Участнику долевого строительства либо по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5. Участники долевого строительства, получившие уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче, обязан принять его в течение семи (7) дней со дня получения указанного уведомления.

При уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при немотивированном отказе от его принятия, Застройщик по истечении 2 двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Объекта.

В этом случае риск случайной гибели Объекта и обязанности по оплате обязательных платежей (в том числе за коммунальные услуги) признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема - передачи Объекта.

Кроме того, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Участников долевого строительства принять Объект и зарегистрировать за последним право собственности.

5.5.1. Также, под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Объекта долевого строительства/ отделке Объекта долевого строительства, направленной Застройщику в письменном виде с подтверждением вручения и/или надлежащего направления.

5.6. Если качество Объекта не соответствует условиям договора, требованиям технического регламента, проектной документации и градостроительных регламентов, построен с существенными недостатками, что делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках, в котором указываются выявленные несоответствия. Такие требования Участников долевого строительства должны быть обоснованными и мотивированными.

После составления Сторонами такого Акта Участники долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

5.7. После передачи Объекта в соответствии с п. 5.5. Договора, в том числе после составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Объекта, Участники долевого строительства самостоятельно несут расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта.

5.8. Право собственности на Квартиру возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /

Участник _____ / _____ /

5.9. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул., 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 Участникам долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Передать Участникам долевого строительства Квартиру и соответствующую долю в общем имуществе Дома по передаточному акту или иному документу не позднее 31 декабря 2021 года.

6.4. Передать Участникам долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.

6.5. В случае необходимости и на свое усмотрение Застройщик вправе внести архитектурные и/или структурные изменения в Объект и/или Дом, изменить проектную декларацию в части размещения парковочных мест на прилегающей к Дому территории, а также заменить строительные материалы или оборудование, без ухудшения характеристик материалов, указанных в проектной документации, без получения на это согласия Участников долевого строительства.

6.6. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 3х месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участники долевого строительства обязуются:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором;
- в установленные договором сроки осмотреть и принять Объект и зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области,
- нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и права собственности на Квартиру, а также в органах, проводящих техническую инвентаризацию объектов недвижимости;
- присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия,
- своевременно, но не позднее в течение 7 календарных дней, извещать Застройщика в письменном виде об изменении своего адреса, в том числе почтового, паспортных данных, номеров телефонов и иных сведений и реквизитов.

7.2. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру Участники долевого строительства обязуются не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры (как то: снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

Проведение по инициативе Участника долевого строительства переустройства и перепланировки Квартиры, повлекшее аварии на внутренних сетях, а так же иные негативные последствия, не по вине Застройщика, в том числе нанесения ущерба квартирам других Участников долевого строительства и помещениям общего пользования, Участник долевого строительства обязан принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /
Участник _____ / _____ /

7.3. После оформления права собственности на Квартиру и в течение всего срока эксплуатации Объекта Участники долевого строительства не имеют права менять архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции Объекта.

7.4. До оформления квартиры в собственность Участники долевого строительства возмещают затраты Застройщика по содержанию квартиры по планово-расчетным затратам с момента передачи квартиры Участникам долевого строительства. Данные затраты Участники долевого строительства осуществляют на условиях предоплаты не менее чем за 4 месяца по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления Застройщиком или уполномоченной им организацией соответствующего счета.

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. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Дома, утвержденный в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге земельный участок общей площадью с кадастровым номером, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, , входящий в категорию земель «Земли населенных пунктов», право собственности на который зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта 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. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям Участником долевого строительства по Договору запрещено.

9.4. Права требования Участника долевого строительства по Договору переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали в Договоре к моменту уступки прав требований.

9.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /
Участник _____ / _____ /

9.6. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

10. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, в том числе до проведения полных расчетов. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

10.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и иных платежей, включая уплату неустойки и убытков, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, или по основаниям, указанным в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.5. В случае расторжения настоящего Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст.15.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

11.2. Претензионный порядок разрешения споров является для сторон обязательным. Ответ на претензию, полученную Стороной, должен быть отправлен другой стороне в течение 7 (семи) календарных дней.

11.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Дома.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

12.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию с предложением об изменении Договора.

12.3. Неустойка в рамках настоящего Договора выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

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.

13.1.1. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее) исполнение настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций – монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

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

14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

14.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /
Участник _____ / _____ /

государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на земельном участке Дом.

14.2. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 8.6. настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) залогодержателем имущества, указанного в п. 8.6. настоящего Договора, является банк;
- 2) от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объект долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта;

3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и банком, может быть использован только на цели, указанные в [пп. 1 - 9 ч. 1 ст. 18](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

14.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п.8.6. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

15.2. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным или признается в течение срока его действия, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

15.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

15.3.1. В случае изменения реквизитов Застройщика, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу: <https://stroynova44.ru>, наш.дом.рф, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайтах: <https://stroynova44.ru>, наш.дом.рф в сети-Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

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

15.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.6. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (ФИО, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления эксплуатации объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /
Участник _____ / _____ /

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирным домом, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

15.7. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

15.8. Участник уведомлен о том, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п. 2.1.2. настоящего Договора, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории земельного участка или его части.

15.9. Настоящий Договор составлен на 12-ти страницах, в 4-х экземплярах: один — Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – Банку (эскроу-агенту) и один - для Управления Росреестра по КО. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО "Специализированный застройщик
"Лучший дом"

(Ф.И.О.)

Юридический адрес: 156013. город
Кострома, ул. Маршала Новикова, д.22/22,
лит. А, нж. №27

Почтовый адрес: 156013. город Кострома,
ул. Маршала Новикова, д.22/22, лит. А, нж.
№27

ИНН 4401195442 КПП 440101001

ОГРН 1204400001520

р/с 40702810129000000834 в Костромском
отделении № 8640 ПАО Сбербанк
Кострома

Корр/счет 30101810200000000623

БИК 043469623

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

Застройщик _____ //

Участник _____ /
Участник _____ /

Застройщик _____ //

Участник _____ / _____ /
Участник _____ / _____ /