

ДОГОВОР № Нов61/___/
участия в долевом строительстве

г. Кострома

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Норд Строй», ИНН/КПП 4401107090/440101001, ОГРН 1104401002639, государственная регистрация юридического лица проведена 05.05.2010г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Киселёва Александра Васильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гр.РФ. _____, именуемый в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "*Стороны*", по отдельности - "*Сторона*", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Дом - **многоквартирный жилой дом**, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **гор. Кострома, улица Новосельская, д.61**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства (далее – Объект) – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства

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

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

Проектная документация – проектная документация на строительство дома, на основании которой Администрацией города Костромы выдано разрешение на строительство (внесение изменений в разрешение на строительство 44-RU 44328000-298-2018 от 29.11.2018 года) № 44-RU 44328000-48-2020 от 21.04.2020г.

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 многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Кострома, улица Новосельская, д.61 № (внесение изменений в разрешение на строительство 44-RU 44328000-298-2018 от 29.11.2018 года) № 44-RU 44328000-48-2020 выдано Администрацией города Костромы 21.04.2020. Срок действия настоящего разрешения продлен до «31» декабря 2020 года.

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности *Застройщика* на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома (-Договор купли-продажи нежилого строения с земельным участком № 814 от 26.12.2013г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области номер регистрации 44-44-01/111/2013-903 от 10.01.2014г.,

- Соглашение о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена №97-пр от 03.08.2018г, зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области номер регистрации 44:27:040429:752-44/012/2018-1 от 16.08.2018г.

Кадастровый номер земельного участка **44:27:040429:752**. Площадь земельного участка **2 203кв.м.);**

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

2.1.3. *Застройщик* гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ. Проектная декларация, включающая в себя информацию о *Застройщике* и о проекте строительства Дома, опубликована на сайте www.stroymex.com.

Участник долевого строительства _____

Дом будет сдан в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан не позднее III квартала 2020 года.

2.1.4. Объект будет передан *Участнику долевого строительства* не позднее IV квартала 2020 года.

2.2. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" застройщик, уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд до регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору *Застройщик* обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект *Участнику долевого строительства*, а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. **Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: гор. Кострома, улица Новосельская, д.61** имеет следующие проектные характеристики:

Количество этажей	9
общая площадь жилого здания	3453,72 кв.м.
материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (Материал наружных стен: керамический поризованный камень толщиной 640мм на цементно-песчаном растворе с облицовкой из керамического лицевого камня)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
класс энергоэффективности	B
класс сейсмостойкости	менее 6 баллов

3.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Назначение	Жилое помещение	
Условный номер №		
Подъезд №		
Этаж		
Количество комнат:		
Общая площадь, м ²		
Жилая площадь, м ²	Комната 1, м ²	
	Комната 2, м ²	
Кухня, м ²		
Коридор, м ²		
Прихожая, м ²		
Туалет, м ²		
Ванная, м ²		
Лоджия, м ²		

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

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

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

4.2. Оплата стоимости Объекта происходит _____.

При этом платеж по договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

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

- в случае, если фактическая общая площадь Квартиры будет превышать общую площадь Квартиры, указанную в п. 3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан будет произвести доплату за разницу площадей исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п.4.1. в десятидневный срок со дня получения от Застройщика сообщения об этом телефонограммой либо письмом, но в любом случае до даты подписания Договора передачи квартиры в собственность;

- в случае, если фактическая общая площадь Квартиры будет менее общей площади Квартиры, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, Застройщик будет обязан уменьшить окончательную стоимость Объекта на стоимость разницы площадей исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п.4.1. Уменьшение окончательной стоимости Объекта происходит путем перечисления денежной суммы, на которую уменьшается окончательная стоимость Объекта, Застройщиком Участнику долевого строительства в срок 30 (тридцать) календарных дней с момента предъявления Застройщику письменного заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат.

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

- Площади лоджий, балконов и прочих не отапливаемых помещений в общую площадь квартиры не входят.

4.4. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до произведения окончательных взаиморасчетов между сторонами. Согласно ст. 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект и не передавать его по договору передачи до полной его оплаты, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта, указанные в разделе 2 настоящего договора.

4.5. В случае если в соответствии с разделом 4 настоящего договора оплата стоимости Объекта должна производиться *Участником долевого строительства* путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

4.6. В случае если в соответствии с разделом 4 настоящего договора оплата стоимости Объекта должна производиться *Участником долевого строительства* путем внесения нескольких периодических платежей, то просрочка внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более двух месяцев подряд, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата по договору производится путем перечисления денежных средств на расчётный счет Застройщика, указанный в разделе 16 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

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

5.3. В случае не надлежащего исполнения (нарушение десятидневного срока внесения доплаты, отказ

от доплаты) Участником долевого строительства обязательств по доплате за разницу площадей (п.4.3.) Застройщик имеет право применить к Участнику долевого строительства следующие санкции:

- начислить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

- применить иные меры предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Гражданским Кодексом РФ.

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: **гор. Кострома, улица Новосельская д. 61, многоквартирный жилой дом**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

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

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее III квартала 2020 года. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

6.4. Передать *Участнику долевого строительства* по передаточному акту не позднее IV квартала 2020 года.

Квартиру без отделки

ввод системы водоснабжения в квартиру до счетчика учета	+
ввод системы водоотведения в квартиру	+
разводка системы водоотведения по квартире и санузлам	-
разводка горячего и холодного водоснабжения по квартире и санузлам	-
монтаж системы теплоснабжения	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
установка внутриквартирных перегородок	+
установка оконных блоков ПВХ без откосов и подоконных досок	+
остекление балконов и лоджий	-
установка временной входной двери (входная дверь соответствующая всем требованиям ГОСТ в стоимость не включена)	+
газовая плита и её монтаж	-
на полу цементная стяжка	+
штукатурка	+
установка сантехнического оборудования	-
установка межкомнатных дверей	-
монтаж газового котла	+
газовый котел (из перечня, рекомендованного Застройщиком)	-

а также общее имущество в Доме.

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

Застройщик вправе уведомлять *Участника долевого строительства* о необходимости приёмки Объекта также по указанным в настоящем договоре телефонам и адресу электронной почты, и *Участник долевого строительства* вправе являться для приемки Объекта в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Объекта по почте.

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

6.6. Передать *Участнику долевого строительства* все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект не позднее IV квартала 2020 года, при условии выполнения полных взаиморасчетов в соответствии с п.4.3 настоящего договора.

6.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, не затрагивающие проектные характеристики квартиры *Участника долевого строительства*, указанные в п.3.2, 3.3 настоящего договора. При этом заключения дополнительного соглашения между сторонами не требуется.

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

6.9. Застройщик вправе после ввода объекта строительства в эксплуатацию самостоятельно осуществлять управление домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. Счета на обслуживание и содержание объекта строительства, а также за коммунальные услуги выставляются на имя участника долевого строительства на основании договора или

акта приема-передачи объекта недвижимости подписанного между сторонами настоящего договора участия в долевом строительстве в независимости от факта регистрации права собственности последнего.

6.10. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия указанного объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев, со дня уведомления участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний договор о передаче объекта долевого строительства в собственность участника долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего договора.

6.11. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик надлежащим образом исполнивший свои обязательства по такому договору освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени):

- вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства,
- в случае нарушения участником долевого строительства обязательства по доплате за разницу площадей (п.4.3.).

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п.п. 4.1, 4.2 и 5.1 настоящего Договора при этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора.
- произвести полные взаиморасчеты с Застройщиком в порядке и сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора.
- в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче принять Объект и подписать передаточный акт,
- ознакомиться с проектной документацией при заключении настоящего договора.

7.2. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами договору приема-передачи объекта в собственность либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданский Кодексом Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

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

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

7.4. Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме осуществлять оплату коммунальных услуг с момента подписания договора приема-передачи или акта приема-передачи объекта недвижимости в независимости от факта регистрации права собственности на объект недвижимости.

7.5. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.3 Квартиру, Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Участник долевого строительства также самостоятельно оплачивает услуги органов технического учета по изготовлению Выписки из ЕГРН «Об основных характеристиках объекта недвижимости» на квартиру,

указанную в п.3.3. Расходы по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему несет Участник долевого строительства, кроме случаев, когда такие изменения и дополнения вносятся по инициативе застройщика и связаны с ненадлежащим исполнением им договора либо внесением изменений в параметры строящегося объекта.

7.6. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют АКТ О НЕСООТВЕТСТВИИ, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Стороны, применяя по аналогии правила п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии оформленном при приемке Объекта долевого строительства.

В случае выявления недостатков препятствующих использованию Объекта долевого строительства по прямому назначению, после устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика. Стороны признают надлежащим уведомлением, информацию, переданную в письменной/устной форме направленной посредством почты, электронного сообщения, телефонограммой.

Период времени по истечении таких 7 (семи) рабочих дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.

Участник долевого строительства лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на недостатки, не зафиксированные в первоначальном Акте о несоответствии.

Стороны признают, что в случае наличия несущественных недостатков (недостатки не препятствующие использованию объекта по назначению) Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более 3 (трех) месяцев.

7.7. Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства, в случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать договор передачи квартиры в собственность, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания Объекта, указанного в п.3.3. настоящего договора, считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного договора. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный договором, Застройщик не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в том числе в судебном порядке.

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

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

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

30.12.2004г. вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

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

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

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

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 ст. 8.2 настоящего Договора;

9.1.3. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

9.1.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

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

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

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

9.2.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 ФЗ РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручения участнику

долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 9.5. настоящего Договора.

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

9.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет *Участника долевого строительства*.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчетного счета, на которые ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта *Участника долевого строительства* в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств *Участника долевого строительства* в депозит нотариуса при их возврате будет нести *Участник долевого строительства*. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату *Участнику долевого строительства* сумм и перечислены нотариусу. *Участник долевого строительства* получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

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

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

10.4. Согласно ч.1.2. ст.9 Закона № 214-ФЗ, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед *Участником долевого строительства* и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, *Участник долевого строительства* не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. При наличии оснований для одностороннего отказа *Участника долевого строительства*, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, 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.

10.5. В случае расторжения Договора по желанию *Участника долевого строительства*, не связанному с существенным нарушением условий настоящего договора со стороны Застройщика настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления *Участника*

долевого строительства о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор. В указанном случае *Участник долевого строительства* должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от *Участника долевого строительства* письменного извещения вправе либо принять предложение *Участника долевого строительства* и подписать с *Участником долевого строительства* соглашение о расторжении настоящего договора, либо отказать *Участнику долевого строительства* в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае принятия Застройщиком предложения *Участника долевого строительства* о расторжении настоящего договора, стороны согласовывают условия такого соглашения и сроки его исполнения.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами *Участника долевого строительства*.

Стороны соглашаются и признают, что правила, установленные настоящим пунктом, предоставляют *Участнику долевого строительства* дополнительные права и возможности прекращения обязательства по настоящему Договору, не ограничивают *Участника долевого строительства* в возможности реализации, не ограничивают и не отменяют иных прав *Участника долевого строительства* на расторжение Договора и прекращение обязательств по основаниям допускаемым и в порядке, установленном действующим законодательством.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. В силу статей 13-15 Закона № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными *Участнику долевого строительства* и иным *Участникам долевого строительства* Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права *Участника долевого строительства*, как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

11.2. Стороны соглашаются и признают, что в любом случае право залога не распространяется на любые иные здания/строения/сооружения, принадлежащие Застройщику и/или третьим лицам, и находящиеся или строящиеся на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта. В любом случае и вне зависимости от установленных настоящим пунктом договора условий, а равно норм действующего законодательства о распространении залоговых прав *Участника долевого строительства*, *Участник долевого строительства* настоящим дает свое согласие на любое, предусмотренное действующим законодательством, распоряжение Застройщиком зданиями, строениями, принадлежащими Застройщику и/или третьим лицам, и находящимся на земельном участке, указанном в пункте 2.1.2. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь:

- на любое отчуждение Застройщиком на условиях по собственному усмотрению таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности) третьим лицам; и

- на уничтожение Застройщиком или третьими лицами принадлежащих им таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности); и

- на изменение Застройщиком параметров и/или технических характеристик таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности), в том числе в случае осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий, строений, сооружений.

При этом, залог в любом случае не распространяется на создаваемые в результате такого капитального ремонта или реконструкции объекты недвижимости; и

- на обременение Застройщиком таких Зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности) любыми правами третьих лиц на условиях по собственному усмотрению, включая право на привлечение участников долевого строительства и/или инвесторов в случае реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности);

- а также на совершение Застройщиком или третьими лицами всех вышеуказанных действий в отношении любых вновь создаваемых объектов недвижимости, созданных в результате осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий, строений, сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности).

11.3. Подписанием настоящего договора *Участник долевого строительства* дает согласие на осуществление после окончания строительства Объекта и ввода Объекта в эксплуатацию Застройщиком

землеустроительных работ (определение границ, межевание и т.п.), связанных с разделением указанного в п. 2.1.2. земельного участка и выделением из указанного участка земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/ сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

11.4. *Участник долевого строительства* так же дает свое согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 2.1.2 настоящего договора, и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п.2.1.2. настоящего договора.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

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

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

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

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

13.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе *Участника долевого строительства*, за исключением случая, указанного в п.10.4 настоящего Договора, *Участник долевого строительства* компенсирует *Застройщику* затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе затраты на страхование гражданской ответственности *Застройщика*, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения, в соответствии с ч.1 ст.165.1 Гражданского Кодекса РФ, соответствующего требования *Застройщика*.

14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. *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 психологическом 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.

15.2. 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*.

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

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

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

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО Специализированный застройщик

«Норд Строй», юридический адрес:

156016, гор. Кострома, ул. Жужелинская, д.39,

пом.93 (ком.29). Фактический адрес:

156016, гор. Кострома, ул. Жужелинская, д.39,

пом.93 (ком.29),

ИНН/КПП 4401107090/440101001

ОГРН 1104401002639

Номер счета 40702810000000012235

К/с 30101810200000000823

Наименование банка "Газпромбанк"

(Акционерное общество)

ИНН Банка 7744001497

ОГРН Банка 1027700167110

БИК Банка 044525823

КПП Банка 772801001

в лице директора

Киселёва Александра Васильевича

Застройщик:

_____ **Киселёв А.В.**

Приложение №1

1-комн.кв.,

Усл.№ ____

Общая площадь ____ кв.м.

__ этаж

Согласовано с Участником долевого строительства: _____

Участник долевого строительства _____