ДОГОВОР № 5Раб__/___
участия в долевом строительстве

г. Кострома «___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙМЕХАНИКА», ИНН/КПП 4401161235/440101001, ОГРН 1154401003437, юридический адрес: 156000, гор. Кострома, ул. Симановского, д.7а, именуемое в дальнейшем ***«Застройщик»***, в лице директора **Викторенко Николая Викторовича,** 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 со встроенными нежилыми помещениями**, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **гор. Кострома, улица 5-я Рабочая, дом 34,** в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства (далее – Объект) – объект долевого строительства - 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 № 44-RU 44328000-56-2020 от 20.05.2020г.

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 со встроенными нежилыми помещениями расположенного по адресу: город Кострома, улица 5-я Рабочая, дом 34, № 44-RU 44328000-56-2020 выдано Администрацией города Костромы 20.05.2020 г. Срок действия настоящего разрешения до «20» сентября 2021 года.

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства жилого дома (Постановление Администрации города Костромы № 2890 от 291.12.2018 года, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области 44:27:040313:385-44/012/2019-1 от 07.02.2019г. Кадастровый номер земельного участка **44:27:040313:385**. Площадь земельного участка **3 157 кв.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.

Дом будет сдан в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан не позднее III квартала 2022 года.

2.1.4. Объект будет передан *Участнику долевого строительства* не позднее IV квартала 2022 года.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору *Застройщик* обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или 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 со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: гор. Кострома, улица 5-я Рабочая, дом 34**, имеет следующие проектные характеристики:

Количество этажей	10
общая площадь жилого здания	4 386,2 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 кирпича)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные панели перекрытия типа ПБ
класс энергоэффективности	С
класс сейсмостойкости	менее 6 баллов

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Назначение		Жилое помещение	
Условный номер №			
Подъезд №			
Этаж			
Количество комнат:			
Общая площадь, м²			
Жилая площадь, м²		Комната 1, м²	
		Комната 2, м²	
Кухня, м²			
Прихожая, м²			
Туалет, м²			
Ванная комната, м²			
Лоджия, м²			

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

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению на основании данных органов технического учета, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.

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

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у *Участника долевого строительства* при условии надлежащего выполнения *Участником долевого строительства* своих обязательств по настоящему Договору по и подписания Сторонами договора передачи объекта недвижимости в собственность.

3.6. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств *Участника долевого строительства* после полного расчета Застройщиком в соответствии с п. п.4.1., 4.3. настоящего договора.

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 единовременно сроком до ввода дома в эксплуатацию.

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. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к настоящему Договору заключаемых по инициативе Участника долевого строительства, а так же стоимость услуг по электронной регистрации договора или дополнительных соглашений к нему.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора в размере _____ рублей 00 копеек на счет эскроу, открываемый в Банке КОСТРОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8640 ПАО СБЕРБАНК, являющимся кредитной

организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015г., местонахождение: 117997, гор. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 156005, гор. Кострома, ул. Никитская, 33, кор/счет № 30101810200000000623, ИНН 7707083893, БИК 043469623, адрес электронной почты: _____, телефон +_____ (далее по тексту - «Эскроу-агент»), не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

5.2. Обязательства *Участника долевого строительства* по оплате цены договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счёт эскроу, открытый в соответствии с п.5.1 настоящего Договора.

5.3. В течение 15 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию (включая случаи досрочной сдачи Дома в эксплуатацию) Стороны на основании обмеров кадастрового инженера 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.

5.4. 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 5-я Рабочая, дом 34, многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями,** 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 2022 года. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

6.4. Передать *Участнику долевого строительства* по передаточному акту не позднее IV квартала 2022 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.

Перечисленные выше виды работ выполняются только в случае если в строке с указанным видом работ стоит знак «+», никакие иные работы, в том числе не вошедшие в указанный список, в данной квартире не производятся, даже в том случае если информация о наличии каких-либо дополнительных видов отделки либо иного обустройства квартиры содержится в проектной документации, проектной декларации, любом ином источнике информации об объекте. Участник долевого строительства оплачивает лишь вышеперечисленные (со знаком «+») работы.

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. Передать *Участнику долевого строительства* все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект не позднее IV квартала 2022 года, при условии выполнения полных взаиморасчетов в соответствии с п.4.3 настоящего договора.

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

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

6.8. 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.

6.9. 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 зарегистрированного договора уступки с Новым участником 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 вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности *Участника долевого строительства* на Объект долевого строительства.

7.4. После передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* по Передаточному акту (договору), в независимости от факта регистрации права собственности на объект недвижимости, *Участник долевого строительства* обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории.

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 кадастрового паспорта на квартиру, указанную в п.3.3, оплачивает расходы по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему вносимых по инициативе Участника долевого строительства.

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

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, по настоящему договору составляет 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня подписания первого Передаточного акта (со дня передачи ключей). 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.

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

8.4. 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. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

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

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.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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 за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

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.

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

15.5. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

15.6. Настоящий Договор составлен на ____ страницах, в ___ экземплярах: ___ – Застройщику, ___ - *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:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«СТРОЙМЕХАНИКА»
ИНН/КПП 4401161235/440101001,
ОГРН 1154401003437
юридический адрес:156000, гор. Кострома, ул. Симановского, д.7а
Номер счета 40702810108290000003157
К/с 30101810200000000623
Наименование банка КОСТРОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8640 ПАО СБЕРБАНК
ИНН Банка 7707083893
ОГРН Банка 1027700132195
БИК Банка 043469623
КПП Банка 440102001
в лице директора
Викторенко Николая Викторовича

Застройщик:

_____ Викторенко Н.В.

Участник долевого строительства*:*

_____

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№_____от _____
__-комн.кв.,
Усл.№
Общая площадь ___ кв.м.
__ этаж

Кухонная мебель, кухонные плиты, стиральные машины, сантехнические приборы, межкомнатные двери не устанавливаются. На прилагаемом плане, указанное выше, нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

Согласовано с Участником долевого строительства: _____