

ПРОЕКТ

Договор на долевое участие в строительстве №

г. Кострома

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Смоленский», г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 83, пом. 36Б, ОГРН 1154401004867, ИНН 4401162736, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Цветкова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ _____, _____ г.р., паспорт серия _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) на следующих условиях:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок из земель населенных пунктов в черте г. Костромы, принадлежащий Застройщику на праве собственности, общей площадью 1628,00 кв. м, расположенный по адресу **г. Кострома, Рабочий пр., д. 9**, кадастровый номер 44:27:040309:2130, зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Костромской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.06.2016 г. сделана регистрационная запись 44-44/001-44/001/030/2016-1578/6.

1.1.1. **Объект строительства, Дом** – Многоквартирный 8-ми этажный жилой дом, со встроенными административными помещениями (офисы), создаваемый на Земельном участке. Общая площадь дома согласно проекта - 2863,0 кв.м.

1.1.2. Класс энергоэффективности – «В», класс сейсмостойкости дома: согласно СП 14.13330.2014г., который характеризуется сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, соответственно специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены. Наружные стены здания - Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки др.).

1.1.3. Застройщик и Проектная декларация Объекта соответствуют требованиям, установленным частью 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», о чем свидетельствует полученное заключение Департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области № ЗОС/018/44-000326 от 19.11.2020 г. Проектная декларация Объекта размещена на сайте: **наш. дом. рф**

1.1.4. **Разрешение на строительство** – Разрешение на строительство № 44-RU 44328000-117-2019 от 04.10.2019 года выданное Администрацией города Костромы на строительство Многоквартирного 8-ми этажного жилого дома со встроенными административными помещениями (офисы).

1.1.5. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «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).

1.2. **Объект долевого строительства (далее – Объект, Квартира):**

1.2.1. Объект долевого строительства – Индивидуально-определенное изолированное жилое помещение в виде Квартиры, определяемой в соответствии с проектными характеристиками, указанными в п. 1.2.2. Договора, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Кострома, Рабочий пр., д. 9**, а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

1.2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)	Номер подъезда	Секция в осях	Этаж	Условный номер квартиры	Общая площадь жилого помещения (кв.м.)	Площадь лоджии (кв.м.) с понижающим коэффициентом 0,5	Общая приведенная площадь жилого помещения

План этажа многоквартирного дома с точным указанием Объектов долевого строительства – жилых помещений является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1):

- несущие стены и перекрытия – отвечают требованиям СП 70.13330.2012, кирпичные стены, перекрытия ж/б;
- установка окон – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом без откосов и подоконников;
- монтаж системы отопления – 100 %, газовый котел, радиаторы, полипропиленовые трубы;
- монтаж системы вентиляции – естественная через каналы в капитальных стенах, кухня и санузлов;
- монтаж системы водоснабжения – первый цикл без сантехприборов в полипропиленовом исполнении с узлом учета;
- монтаж системы канализации – первый цикл без сантехприборов в пластиковом исполнении;
- монтаж системы электроснабжения - узел учета, без разводки по квартире, без второго цикла, только электропитание газового котла;
- монтаж системы противопожарной сигнализации – нет;
- устройство телефонного ввода – в помещение;
- остекление лоджий;
- работы по предчистовой отделке помещения квартиры, т.е. штукатурка наружных и капитальных стен (без перегородок) и черновая выравнивающая стяжка на полу;

1.2.3. Работы по внутренней чистовой отделке помещений Объекта (окраска, побелка, укладка плитки, устройство чистого пола, оклейка обоев и т.п.), установке дверных межкомнатных блоков, устройству потолков, перегородок и стен из ГКЛ и ГВЛ, установке подоконных досок и оконных откосов, устройству электропроводки на освещение и силу (розетки), установке электрического оборудования (приборы освещения и т.п.), установке санитарного оборудования (ванны, раковины, унитазы, душевые кабины и т.п.), установке газовых плит и иных бытовых приборов, установка кондиционеров Застройщиком не выполняются, а их стоимость не входит в цену Договора.

1.2.4. Основные характеристики Объектов долевого строительства, указанные в пункте 1.2. Договора, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в проектную декларацию на момент заключения Договора.

1.2.5. Окончательные характеристики Объектов долевого строительства будут определены после завершения строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Объектов долевого строительства лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

1.2.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома, при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

1.3. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и

он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта долевого строительства. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом на Земельном участке и, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3. СРОК СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан построить (создать) Многоквартирный дом в срок **до 31 декабря 2022 года**. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика.

3.1.1. Застройщик обязан своими силами получить соответствующее разрешение на ввод в эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома.

3.2. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный 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. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Для строительства (создания) объекта долевого строительства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства в размере _____ (_____) **рублей** (Цена договора). Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику долевого строительства не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие.

4.1.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п. 1.2.2. Договора и включает в себя стоимость лоджии (с к-0,5)

4.2. 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:

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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851 (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»),

Депонент – _____ (указать ФИО Депонента);

Бенефициар – Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Смоленский» ИНН: 4401162736, КПП: 440101001 юридический адрес: 156013, г. Кострома, ул. Комсомольская,83, помещение 36Б.

р/с: 40702810629000005876 в Костромском отделении № 8640 ПАО Сбербанк г. Кострома, БИК 043469623, к/сч 30101810200000000623;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ рублей ____ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: до «28» февраля 2022 г.

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.

4.2.1. 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.

4.3. Цена договора указанная в п. 4.1. не является окончательной и подлежит изменению согласно п. 6.16. 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 п.п. 6.17, 6.18 настоящего Договора. При отсутствии таких отклонений цена договора, указанная в п. 4.1 является окончательной и изменению не подлежит.

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п. 4.1 настоящего Договора, а именно _____ (_____) рублей на специальный эскроу-счет в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в безналичном порядке.

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

4.3.3. 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.

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

4.3.4. Доплата и возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае отличия Фактической площади Квартиры от Проектной площади Квартиры более чем на 1 (Один) % в большую или меньшую стороны, выявленного при уточнении площади Квартиры по данным

обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартире в частности, осуществляется в порядке, предусмотренном законом и условиями настоящего Договора.

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

4.4. При просрочке внесения платежа, предусмотренного п. 4.1. настоящего договора более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.5. При изменении Цены договора в порядке, предусмотренном настоящим договором, стороны обязаны в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика произвести платеж в сумме, на которую Цена договора была изменена.

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

4.7. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п. 4.1., 4.2., 4.3. Договора, в течение десяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается продолжительностью **5 (Пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок устанавливается на установленное оборудование согласно технических паспортов на данное оборудование (заводом изготовителем).

5.2.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2.2. Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ (предчистовой отделки), перечень которых указывается в Акте приема-передачи Объекта, составляет 1 (один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

5.2.3. Гарантийный срок на материалы и оборудование, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ (предчистовой отделки), равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) за свой счет в срок, который по ст. 20 Закона «О защите прав потребителей» не может превышать 45 календарных дней, либо в иной срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных

обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также

- если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Данные условия распространяются на действия/бездействия всех лиц эксплуатирующих Объект на законных основаниях в период Гарантийного срока.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТОЯНИЮ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства **в собственность** осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту, или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем получение в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. Участник вправе требовать передачи ему Объекта лишь при условии полной оплаты им цены договора. В случае если на день получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязательство Дольщика по оплате цены договора не исполнено полностью, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику до исполнения обязательства Участника по оплате цены договора в полном объеме, но не более чем на 3 (Три) месяца, о чем письменно уведомляет Участника.

Если по истечении 3 (Трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта обязательство Участника по оплате цены договора не будет надлежащим образом исполнено, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от договора, письменно уведомив об этом Участника. Со дня получения Участником указанного уведомления Застройщик вправе распорядиться Объектами по своему усмотрению.

6.4. Застройщик обязуется приступить к передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства и передать Объект долевого строительства участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.4.1. Допускается досрочное исполнение Застройщиком по своей инициативе обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 6.4. Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.9. Договора.

6.6. Сообщение должно быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по следующему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу:

_____ . Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте: atsdom.ru.

6.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или не подписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 6.9. настоящего Договора

6.8. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков в течение пяти рабочих дней Участник долевого строительства подписывает Акт приема-передачи объекта долевого строительства, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

6.9. Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

6.10. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Акт осмотра принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи объекта долевого строительства.

6.11. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.7. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.8. Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или в связи с истечением срока хранения письма.

6.12. 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.

6.13. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства одновременно принимает долю в общем имуществе в Многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более

одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на Земельном участке.

6.14. После принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по внесению обслуживающим организациям платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

6.15. В целях исполнения указанной в п. 6.14. Договора обязанности Участник долевого строительства обязуется в срок 10 (Десять) рабочих дней с даты приемки объекта долевого участия заключить договор на обслуживание Многоквартирного дома и оказание коммунальных услуг с обслуживающей организацией и представить его копию Застройщику.

6.16. Участник долевого строительства обязуется компенсировать внесенную Застройщиком обслуживающим организациям плату, за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта долевого строительства до момента заключения Участником долевого строительства договора на обслуживание Многоквартирного дома и оказание коммунальных услуг с обслуживающими организациями, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующей квитанции или письма от Застройщика.

6.17. Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно согласно Градостроительного Кодекса РФ.

6.18. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.19. Общая площадь Объекта, указанная в п. 1.2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 1 (Один) % и меньше размера общей площади, указанного в п. 1.2.2 Договора, не является существенным. При этом перерасчет цены Договора не производится.

6.20. В случае, если на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию, фактическая общая площадь Объекта окажется больше чем на 1 (Один) % от Проектной общей площади Объекта, Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между

Фактической общей площадью Объекта и Проектной общей площадью Объекта, умноженную на стоимость строительства 1 кв. м. Объекта равную _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

6.21. В случае, если на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию, фактическая общая площадь Объекта окажется меньше чем на 1 (Один) % от Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Фактической общей площадью Объекта и Проектной общей площадью Объекта, умноженную на стоимость строительства 1 кв. м. Объекта равную _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

6.22. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с пп. 6.20., 6.21. Цена Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

7.1.1.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Эскроу-Агенту простую копию настоящего Договора, а также подать заявление о заключении Договора эскроу-счета.

7.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и возможна только с предварительного письменного согласия Застройщика

7.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

7.1.4. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 6.17 Договора.

7.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более трех календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

7.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

7.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

7.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику подлинные экземпляры Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в

Управлении Росреестра по Костромской области.

7.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п. 1.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора.

7.1.10. Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору третьим лицам без уступки остальных прав требований по Договору возможна только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

7.2.2. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с уменьшением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п. 6.18. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

7.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок предусмотренный п. 6.4. настоящего Договора. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

7.2.4. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

7.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащим способом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.3.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что до заключения Договора Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под

арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования Объектом долевого строительства, не имеется.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

9.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.3.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок на 2 (Два) месяца;

9.3.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, а также иным обязательным требованиям;

9.3.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

9.3.4. в иных случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

9.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.4.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

9.4.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома;

9.4.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома.

9.5. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.1. Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2. Договора, в течение 10 (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 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 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.

9.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 6.3. Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, 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 или в связи с истечением срока хранения письма Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 9.5. Договора.

9.7. 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.

9.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.3. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.9. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 9.3. и 9.6. Договора 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 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.

9.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ или Договором, не допускается.

9.11. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует всем требованиям предъявляемым к застройщику законодательством, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом права на земельный участок и обязательными отчислениями (взносами) в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

10.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

10.2.1. возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и (или) Договором;

10.2.2. уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Федеральными законами денежных средств.

10.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге и право собственности на Земельный участок и строящийся (создаваемый) Многоквартирный дом.

10.4. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

10.5. При государственной регистрации права собственности Застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такие помещения.

10.6. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

10.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

10.7.1. наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

10.7.2. прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Многоквартирного дома, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома.

10.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

11.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи **в собственность** для оформления в порядке, предусмотренном Разделом 6 настоящего Договора.

11.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник

долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

11.3. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11.4. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

11.5. Обязанности по государственной регистрации договора долевого участия в строительстве возлагаются на Застройщика, который вправе привлекать с этой целью третьих лиц.

11.6. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

11.7. Не позднее 30 (Тридцати) дней со дня подписания передаточного акта с Участником долевого строительства Застройщик обязуется совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, либо предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права **собственности** Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, несвоевременное исполнение обязательств по Договору, если это неисполнение (несвоевременное исполнение) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и (или) предотвратить.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: войны, вооруженные столкновения, массовые беспорядки, эпидемии, землетрясения, цунами, смерчи, понижение температуры ниже – 30° С, скорость ветра свыше 20 м/с и другие природные, социальные или техногенные катаклизмы или явления, вынуждающие приостановить производство строительных работ на срок более 5 (Пяти) календарных дней или делающие невозможным исполнение своих обязанностей Участником долевого строительства в течение такого же срока.

12.3. В случаях наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и устраняются их последствия.

12.4. Надлежащим доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются справки из территориального отделения Торгово-промышленной палаты, уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления, а также иные документальные доказательства.

12.5. Информация о действии обстоятельств непреодолимой силы доводится Застройщиком до сведения Участника долевого строительства посредством ее размещения на официальном сайте Застройщика.

12.6. Информация о действии обстоятельств непреодолимой силы доводится Участником долевого строительства до сведения Застройщика в уведомлении, которое должно быть вручено Застройщику лично под расписку или направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по следующему указанному почтовому адресу Застройщика: 156005, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 83, пом. 36А.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

13.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

13.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при изменении Цены Договора на основании пп. 6.17., 6.18 настоящего Договора.

13.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

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

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

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

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.

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

13.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронным адресам <http://atsdom.ru>, [nash.dom.rf](http://nashdom.ru), 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 <http://atsdom.ru>, [nash.dom.rf](http://nashdom.ru) 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.

13.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 13.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель);

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

13.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

13.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

13.9. 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.

13.10. Участник уведомлен о том, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории земельного участка или его части, а также режим использования данного земельного участка или его части в целях соблюдения требований, предъявляемых к детским образовательным организациям, расположенных в Многоквартирном доме.

13.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

13.12. Договор заключен в г. Костроме, на русском языке, составлен в 4 (четыре) экземплярах, один из которых хранится у Застройщика, второй – у Участника долевого строительства, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Костромской области, четвертый – банку Эскроу-агенту.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – План этажа многоквартирного дома с точным указанием Объекта долевого строительства.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО Специализированный Застройщик «Смоленский»

156013, г. Кострома, ул. Комсомольская, д.83 помещение 36Б, Тел. 39-14-84, ОГРН 1154401004867, ИНН 4401162736

р/с: 40702810629000005876 в Костромском отделении № 8640 ПАО Сбербанк г. Кострома, БИК 043469623, к/сч 30101810200000000623

_____ / Цветков А. А./

МП

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ _____
