

г. Кострома

«___» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФОРСАЖ», ИНН 4401150603, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Костроме за основным государственным регистрационным номером 1144401002954 от 09.04.2014г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 44 № 000853188, адрес места нахождения: г.Кострома, ул.Самоковская, д.10а, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Марченковой Светланы Константиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия № _____, выдан _____ от _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Во избежание неоднозначного толкования положений настоящего Договора сторонами были согласованы следующие определения различных терминов:

Многоквартирный дом (далее – «Дом») - Дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: **Костромская область, гор. Кострома, Московская улица, в районе дома 100, дом №122 (по ГП).**

Квартира №__ - Объект долевого строительства, то есть **жилое помещение**, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Общая площадь Объекта определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и комнатных перегородок.

Общее имущество Объекта – принадлежащее собственникам помещений в Объекте на праве общей долевой собственности общее имущество в Объекте, а именно:

– помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте;

- земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Собственнику Объекта долевого строительства во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте.

Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого

строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

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

Управление Росреестра по КО – Управление Росреестра по Костромской области.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон 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 РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

Бюро технической инвентаризации (БТИ) — организации, осуществляющие государственный технический учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в России.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет для ознакомления Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и иные документы, договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены и 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 № 44-RU 44328000-348-2017 от 29.12.2017г. – на строительство многоквартирного жилого дома № 122 по ГП;

- Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации №278 от 29.09.2008г., зарегистрирован в УФРС по Костромской области 17.06.2009г., номер регистрации №44-44-01/030/2009-850. Кадастровый номер земельного участка 44:27:000000:15920. Площадь земельного участка: 4135кв.м.

- Договор субаренды земельных участков (части земельного участка) от 11.12.2017года, зарегистрирован в УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области 27.12.2017г., номер регистрации 44:27:000000:15919-44/001/2017-9;

- Положительное заключение Департамента строительства, ЖКХ и ТЭК Костромской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ " Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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

2.1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: www.forsazh44.ru.

2.1.4. Дом будет введен в эксплуатацию не позднее **IV квартала 2020** года. Застройщик оставляет за собой право обеспечения ввода Объекта долевого участия в эксплуатацию раньше указанного срока.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением подрядчиков построить Дом по адресу: **Костромская область, гор. Кострома, Московская улица, в районе дома 100, дом №122 (по ГП)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленном законодательством РФ порядке.

3.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Этажность	
Количество комнат:	
Расчетная площадь жилого помещения (Объекта долевого строительства) кв.м.	
Общая площадь жилого помещения (Объекта долевого строительства) кв.м.	
Жилая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь балкона/ с понижающим коэффициентом - 0,5, кв.м.	
Материал наружных стен	Ячеисто-бетонные блоки с облицовкой из силикатного кирпича
Материал поэтажных перекрытий	Сборные ж/б плиты
Высота потолков	2,7
Класс энергоэффективности	В
Площадь жилого дома, кв.м.	2540,8
Степень огнестойкости здания	III

Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: штукатурка стен, заделка швов и рустов на потолке, разводка под сантехнику и электрику, индивидуальные счетчики электро-водо-газоснабжения, индивидуальный газовый котел, установка деревянной входной двери, электрическая фурнитура (розетки, выключатели, коколи), радиаторы, остекление окон ПВХ(без отделки откосов и подоконников).

3.3. Месторасположение Объекта долевого строительства указано в поэтажном плане объекта долевого строительства, Приложение №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по КО в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства.

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный 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 указанным Объектом долевого строительства не имеется.

4. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты.

4.1. Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается в соответствии с п.п. 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.2. Расчетная площадь для расчета стоимости Объекта долевого строительства, составляет –кв.м., в т.ч. общая площадь Объекта долевого строительства – кв.м. и площади балкона с понижающим коэффициентом 0,5 – кв.м. Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет _____ (_____) рублей.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, сумму, путем перечисления на специализированный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, указанный в п. 15 настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего договора, в соответствии со следующим графиком:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа, руб.	Оплачиваемая доля площади жилья, кв.м.
1	В течение 5(Пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.		
	Итого:		

При оплате после указанного срока стоимость неоплаченной площади индексируется в соответствии с ценой одного квадратного метра аналогичной Объекта долевого строительства по данному адресу, действующей на момент оплаты. Текущая стоимость одного квадратного метра для индексации стоимости неоплаченной площади Объекта долевого строительства указывается на сайте www.forsazh44.ru.

4.4. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.5 настоящего Договора.

4.5. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1,5 кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.6. В течение 15 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию, Стороны на основании замеров специалистов Бюро технической инвентаризации произведут уточнение передаваемых Участнику долевого строительства площадей и окончательные взаиморасчеты.

4.7. Стороны установили, что допускается отклонение общей площади Объекта долевого строительства, определяемой органом технической инвентаризации от проектной площади, указанной в п. 3.2. Договора в пределах 1,5 кв.м. В указанном случае стороны Договора не производят каких-либо дополнительных платежей друг к другу.

В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации общей площади Объекта долевого строительства, по сравнению с общей площадью, указанной в п.3.2. Договора более чем на 1,5 кв.м., соответственно если фактические передаваемые Участнику долевого строительства площади отличаются от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. м площади, установленной п. 4.2. настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости 1 кв.м. площади. Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств, для окончательного расчета с Застройщиком.

4.8. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в

предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального Закона № 214-ФЗ.

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.

4.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

5.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче, в соответствии с условиями Договора.

Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению в соответствии со ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным;

5.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта долевого строительства, ходе строительства Объекта долевого строительства и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

5.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.5. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче **Объект долевого строительства**.

5.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.7. Передать разрешение на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию или копию этого разрешения, а также иные документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.8. Застройщик имеет право при возведении и отделке объекта долевого строительства заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и др. нормам и правилам, при условии, что по завершении строительства дом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации.

5.9. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства и подписания дополнительного соглашения вносить изменения в проектно-сметную документацию по строительству Дома и Объекта долевого строительства, в результате которых остаются неизменными условия пункта 3.2 договора и проектной декларации, опубликованной на сайте www.forsazh44.ru, а также не влияют на несущую способность конструкций дома, безопасность его эксплуатации.

Застройщик публикует информацию о внесенных изменениях в проектно-сметную документацию на официальном сайте www.forsazh44.ru, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений.

5.10. 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.

5.11. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.12. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

5.13. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства после ввода Объекта и его передачи Участнику долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.2. Перед подключением Дома к газоснабжению, получив уведомление Застройщика, в течение 10 дней осуществляет за счет собственных средств:

- прохождение инструктажа и заключения договора с газоснабжающей организацией по пользованию индивидуальным газовым оборудованием.

6.3. В течение 7 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, принять **Объект долевого строительства** и подписать передаточный акт или иной документ о передаче при отсутствии существенных претензий к **Объекту долевого строительства**. С момента подписания передаточного акта ответственность за установленное в **Объекте долевого строительства** оборудование (индивидуальные счетчики электро-водогазоснабжения, индивидуальный двухконтурный газовый котел, радиаторы) несет Участник долевого строительства.

6.4. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, вправе в одностороннем порядке составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства и Договор о передаче Объекта долевого строительства в собственность, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п.6.4. настоящего Договора, 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. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а так же бремя содержания Объекта долевого строительства, указанного в п.3.2. настоящего договора, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления

Застройщиком Акта приема-передачи и Договора о передаче Объекта долевого строительства в собственность с момента получения вышеуказанных документов Участником долевого строительства, с даты, указанной в почтовом уведомлении.

6.5. После принятия Объекта долевого строительства от Застройщика сдать необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы в Управление Росреестра по Костромской области.

В случае, когда Участник долевого строительства уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, Застройщик на основании п. 3 ст.551 ГК РФ вправе обратиться в суд для вынесения решения о государственной регистрации перехода права собственности в одностороннем порядке. При этом, Участник долевого строительства, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должен возместить Застройщику убытки, вызванные задержкой регистрации.

Обязательства по государственной регистрации права собственности указанного в п.3.2. Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно.

6.6. В течение 30 дней после подписания акта передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан выбрать соответствующую форму управления многоквартирным домом и заключить договоры газоснабжения, водоснабжения, электропоставки и т. д. для обеспечения в Доме (Квартире) коммунальных услуг и других необходимых систем на поставку и обслуживание сетей.

6.7. До оформления Объекта долевого строительства в собственность Участник долевого строительства возмещает затраты Застройщика по содержанию Объекта долевого строительства по планово-расчетным затратам с момента подписания акта передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Кроме того, после принятия Объекта долевого строительства от Застройщика Участник долевого строительства обязан производить оплату коммунальных платежей, согласно действующих тарифов и показаниям счетчиков учета Застройщику или Управляющей компании, с которой заключен договор на обслуживание данного Дома.

6.8. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только с письменного согласия Застройщика и оформления передачи прав в Управление Росреестра по КО.

6.9. Уступка участником долевого строительства прав требований по 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.

6.10. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

6.11. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает обязанность возместить затраты Застройщика по содержанию квартиры по планово-расчетным затратам, а также производить оплату коммунальных платежей, начиная со дня превышающего срок, установленный п.п. 6.3. Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства градостроительному плану земельного участка, проектной документации, разрешению на строительство, а также Договору.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 либо вследствие ненадлежащего их ремонта, 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.

7.6. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 7.3 настоящего Договора.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или при досрочной передаче и принятии объекта долевого строительства, обязан сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и 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. Застройщик направляет сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручает Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного [акта](#) вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в [ч. 1 ст. 7](#) Федерального закона N 214-ФЗ, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного [акта](#) до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных [ч. 2 ст. 7](#) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ.

9.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения площади Объекта долевого строительства,

установленного Договором;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

9.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

9.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 9.3-9.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

9.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

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

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче.

10.4. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10.5. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 10.4 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

11.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения (Объекта долевого строительства) Участнику долевого строительства по настоящему Договору производится в порядке, установленном ст.15.6, 23.2 Федерального Закона «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» и осуществляется за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика в размере 1,2% от суммы Договора участия в долевого строительстве в компенсационный фонд долевого строительства.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

12.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора 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.

12.3. В случае нарушения обязанности по п. 6.10. Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

12.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. 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.

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время

действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

13.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

13.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

13.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

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

14.4. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в том числе передачу в обслуживающие и ресурсоснабжающие организации его (Участника долевого строительства и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес, паспортные данные, телефон, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

14.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимиле подписи генерального директора (воспроизведенное механическим способом с использованием клише).

14.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Первый находится - у «Застройщика», второй – у «Участника долевого строительства», третий – в «Управлении Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Костромской области». Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО « ФОРСАЖ»
ИНН 4401150603 КПП 440101001
ОГРН 1144401002954
р/сч. №40702810129000006867 в
Костромском отделении №8640 ПАО Сбербанк
г. Костромы **БИК** 043469623
кор/сч. 30101810200000000623
тел./факс: (4942)440-440
e-mail: forsazh44@kfk1.ru.

Участник долевого строительства:

Тел:
Эл.почта:

_____ Марченкова С.К.
(подпись)

М.П.

Приложение № 1
к договору **участия в долевом**
строительстве №Д/В-122/___
от _____ 2019г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(КВАРТИРА № ____)

От Застройщика:

_____ Марченкова С.К.

М.П.

(подпись)

Участник долевого строительства:

(подпись)