

ДОГОВОР № 8М /
участия в долевом строительстве

город Кострома

« » _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Престиж», ИНН/КПП 4401139374/440101001, ОГРН 1134401000800, государственная регистрация юридического лица проведена 17 января 2013 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Соколова Ивана Викторовича, действующего на основании Устава с одной стороны,

и гр. _____, г.р., паспорт гражданина РФ серия _____ № _____ выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. *Застройщик* обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040637:675, по строительному адресу: **г. Кострома, ул. 8-е Марта, 65**, следующий объект: 4-х этажный жилой дом с инженерными коммуникациями, общая площадь – 1501,7 кв.м., строительный объем – 6077,0 куб.м. (в том числе подземной части – 868,2 куб.м.), количество квартир – 19 шт., общая площадь помещений квартир – 1182,70 кв.м., материал стен – керамический блок с облицовкой керамическим кирпичом, фундамент – свайный, сборный железобетонный, перекрытия – сборные железобетонные, класс энергоэффективности – «В» высокий, сейсмостойкость – не требуется и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать *Участнику* Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а *Участник* обязуется передать *Застройщику* денежные средства в сумме и на условиях, оговоренных настоящим договором, и принять в собственность Объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 настоящего Договора при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленном законодательством РФ порядке

1.2. *Застройщик* осуществляет строительство жилого дома на основании:

- права собственности на земельный участок, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.06.2019,
- разрешения на строительство № 44-RU 44328000-77-2019 от 17 июня 2019 года,
- проектной декларации от «25» сентября 2020 г., опубликованной на сайте наш.дом.рф
- заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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» № ЗОС/016/44-000324 от 25 сентября 2020г.

1.3. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц *Застройщиком* получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.4. Объектом долевого строительства является:

- комнатная квартира № , этаж в многоквартирном доме;
Общая проектная инвестируемая площадь м² (общая площадь + 0,5 площади лоджии), общая площадь м², жилая проектная площадь м², прихожая м², сан. узел м², кухня м², комната м².

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

В соответствии с ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 10.07.2012) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к Объекту долевого строительства относится так же общее имущество в многоквартирном доме согласно Проектной декларации.

1.5. Стоимость Объекта долевого строительства на момент заключения Договора **00000000 () рублей.**

Общая сумма, указанная выше включает в себя пропорциональное возмещение затрат *Застройщика* по оплате права на застройку (инвестиционных условий) и арендных платежей в соответствии с договором аренды земельного участка, капитальных вложений в соответствии со сводно-сметным расчетом на строительство, затрат на благоустройство прилегающей к объекту территории, затрат на создание инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче специализированным эксплуатирующим организациям.

В состав затрат включаются услуги генподрядных (субподрядных), подрядных организаций, непосредственно осуществляющих строительные и монтажные работы, расходы по проектированию, устройству необходимых инженерных коммуникаций и сооружений, оплата необходимых квот, разрешений, согласований, расходы по приобретению и подготовке строительной площадки к строительству, оплата арендных платежей за пользование земельным участком, создание необходимых элементов озеленения и благоустройства, расходы связанные с управлением, контролем, изучением рынка жилья при строительстве дома, расходы на рекламу строящегося дома с целью привлечения новых дольщиков, в том числе через специализированные риелторские организации, расходы по эксплуатации дома с момента подключения дома к коммунальным сетям до момента передачи квартиры Участнику, представительские и иные прямые или косвенные расходы, связанные или необходимые для строительства. Необходимость производства конкретных затрат определяется проектной документацией на дом, а при отсутствии указаний в проектной документации — *Застройщиком* самостоятельно. Затраты по строительству дома признаются таковыми независимо от времени их осуществления (до заключения настоящего договора и после).

1.6. *Застройщик* обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2020 года и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 01 марта 2021 года.

1.7. Указанный в п. 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.8. При заключении и исполнении настоящего Договора *Стороны* руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.9. *Стороны* обязуются произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. *Застройщик* обязуется передать всю необходимую для осуществления государственной регистрации настоящего Договора документацию *Участнику*.

1.10. *Застройщик* гарантирует, что на момент подписания с *Участником* указанного Договора, жилое помещение (квартира) не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено, а также лиц, обладающих правом пользования указанным жилым помещением (Квартирой), не имеется, на него не наложены государственные или иные санкции.

2. Порядок и сроки расчетов

2.1. Уплата Цены договора производится путем перечисления денежных средств на эскроу счет *Участника* в уполномоченном банке до ввода объекта в эксплуатацию.

Факт оплаты *Участником* долевого строительства стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходно-кассовым ордером.

2.2. *Участник* обязуется внести сумму в размере **00000 () рублей** не позднее 3 рабочих дней после государственной регистрации данного Договора.

2.3. Указанная в п. 1.5. Договора стоимость Объекта является окончательной на весь период строительства.

2.4. Объем денежных средств, установленный в пункте 2.2. настоящего Договора, корректируется в случае изменения фактической площади Объекта по данным обмера организации технической инвентаризации, в случаях, предусмотренных пунктом 2.5. настоящего Договора.

2.5. Если по результатам обмера общая площадь Объекта долевого строительства будет больше площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора более чем на 1 кв.м., *Участники* долевого строительства обязаны в течение двух недель после сдачи объекта в эксплуатацию произвести доплату из расчета стоимости одного квадратного метра на момент подписания Договора, определенной в п. 1.5. настоящего Договора, и площади превышения.

В случае, если фактическая общая площадь Квартиры будет менее общей площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, *Застройщик* обязан будет уменьшить окончательную стоимость Объекта на стоимость разницы площадей исходя из стоимости 1-го квадратного метра, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, рассчитанной на момент передачи Объекта в собственность *Участникам* долевого строительства. Уменьшение окончательной стоимости Объекта происходит путем перечисления денежной суммы, на которую уменьшается окончательная стоимость Объекта, *Застройщиком* *Участникам* долевого строительства в десятидневный срок после получения последним Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект.

3. Гарантии качества

3.1. *Застройщик* обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение *Участником* долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п. 1.4. договора.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства *Участнику*. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства *Участнику*.

3.3. В случае, если Квартира построена (создана) *Застройщиком* с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 3.1 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, *Участник* долевого строительства, на основании п.2 ст.7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004г. вправе потребовать от *Застройщика* только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4. Обеспечение исполнения обязательств по договору

4.1. Обеспечение исполнения обязательств *Застройщика* по настоящему договору осуществляется в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 10.07.2012) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию, обеспечив выполнение следующих работ в Объекте долевого строительства:

- Устройство полов — цементно-песчаная стяжка;
- Устройство потолков — заделка рустов,
- Устройство стен — штукатурка стен,
- Устройство окон — окна ПВХ
- Устройство лоджий — панорамное остекление,
- Установка следующего оборудования:
 - б) прокладки телефонного кабеля до щита электрического на лестничной площадке;
 - в) монтаж электропроводки внутри квартиры;
 - г) монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
 - д) монтаж системы газоснабжения, установка двухконтурного котла;
 - е) монтаж системы водоотведения и водоснабжения до счетчиков учета;
 - ж) установка счетчиков учета потребления холодной воды, газового счетчика, счетчик потребления электроэнергии;
 - з) установка входной металлической двери в подъезд и в квартиру

Не предусмотрено:

- а) установка газовых плит;
- б) установка ванны;
- в) установка раковин;
- г) установка унитаза;
- д) установка подоконников и откосов на окнах;
- е) установка межкомнатных дверей;
- ж) разводка системы водоснабжения.

5.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства многоквартирного дома.

Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства

многоквартирного дома;

- направление денежных средств на финансирование строительства многоквартирного дома.

5.1.3. Обеспечить подключение многоквартирного дома к инженерной инфраструктуре, и передачу от имени всех участников инвестиционного процесса (инвесторов и (или) дольщиков) вновь построенные внешние сети (объекты инженерной инфраструктуры) и объекты благоустройства на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

5.1.4. Предоставлять по требованию *Участника* долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать *Участнику* долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п. 1.6. настоящего Договора, по акту приема - передачи.

5.1.6. Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности *Участника* на Объект долевого строительства и с ним связанного права собственности на общее имущество.

5.1.7. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, в объеме, определенном пунктом 1.5 договора.

5.2.2. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.3. Принять Объект долевого строительства от *Застройщика* по акту приема-передачи после получения *Застройщиком* разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.2.4. Произвести совместно с *Застройщиком* государственную регистрацию настоящего Договора согласно пункту 1.9 настоящего Договора.

5.2.5. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании строительства многоквартирного дома и после получения *Застройщиком* акта ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, а так же после передачи *Застройщиком* Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

5.2.6. Уведомить *Застройщика* в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

5.2.7. Передача квартиры *Участнику* не может быть произведена *Застройщиком* при неполном (ненадлежащем) исполнении *Участником* принятых на себя обязательств согласно пунктам 4.2.1., 4.2.2. и 4.2.4. настоящего Договора.

5.2.8. *Участник* обязуется до окончания строительства не производить никаких перепланировок внутри помещения без согласования с *Застройщиком*.

5.2.9. *Участник* долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства. В случае уклонения *Участника* долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, *Застройщик* вправе в одностороннем порядке подписать договор передачи квартиры в собственность, направив *Участнику* долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания Объекта, указанного в п.3.2. настоящего договора, считаются перешедшими к *Участнику* долевого строительства с момента подписания указанного договора. В случае непринятия *Участником* долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный договором, *Застройщик* не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

5.2.10. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.1.4. Квартиру, *Участник* долевого строительства принимает на себя и

осуществляет самостоятельно. *Участник* долевого строительства также самостоятельно оплачивает услуги органов технического учета по изготовлению кадастрового паспорта на вышеуказанную квартиру, оплачивает расходы по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.

5.2.11. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, тамбуры, техподполье, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, электрическое и санитарно-техническое оборудование, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

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

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. 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.

6.3. 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 обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.6. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить второй стороне доказательства их наступления.

6.7. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, *Застройщик* не позднее чем за два месяца до

истечения указанного срока обязан направить *Участнику долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

7. Уступка прав по договору

7.1. *Участник* долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему Договору *Участник* долевого строительства обязан в письменной форме уведомить *Застройщика* и Банк в двухдневный срок.

7.2. Уступка *Участника* долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи *Участнику* долевого строительства несет *Застройщик*.

8.2. С момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры *Участник* несёт самостоятельно расходы по оплате коммунальных услуг, а также по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

8.3. Все соглашения, дополнения, извещения, требования и (или) иные договоренности между *Сторонами* должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом переданы по последнему известному адресу *Стороны*, которой адресуется данное соглашение, извещение, требование или договоренность.

Об изменении реквизитов *Стороны* обязуются извещать друг друга в пятидневный срок. В противном случае сообщения, переданные по последнему адресу, считаются переданными надлежащим образом.

8.4. *Застройщик* вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, не затрагивающие проектные характеристики квартиры *Участника* долевого строительства, указанные в п.1.4. настоящего договора. При этом заключения дополнительного соглашения между сторонами не требуется.

8.5. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд.

8.6. Можно установить до судебный порядок урегулирования споров.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 (тридцати) дней со дня поступления. Рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, *Стороны* будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом и распространяется на правоотношения возникшие с момента его подписания.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. *Участник* долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для *Застройщика*, один для *Участника*, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

Реквизиты и подписи сторон:

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «Престиж», ИНН/КПП
4401139374/440101001, ОГРН 1134401000800,
Адрес: 156009, г. Кострома, ул. Юбилейная, д28,
р/сч № 40702810229000002907,
Костромское отделение № 8640
ПАО Сбербанк г. Кострома,
БИК 043469623, к/сч. 30101810200000000623

Директор Соколов Иван Викторович
