

ДОГОВОР № СК
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Кострома

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дирекция Капитального Строительства», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Сумина Артема Ильича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (-ка) РФ _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____ выдан _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. *Многоэтажный многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения (далее – «Дом»)* - Дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Ярославская область, город Ярославль, ул. Старая Костромская, д4(дом №1)

1.2. *Объект долевого строительства (далее — Квартира)* – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного Дома, а также доля в общем имуществе Дома, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Доме.

1.3. *Общее имущество Дома* – принадлежащее собственникам помещений в Доме на праве общей долевой собственности общее имущество в Доме, а именно:

– помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, 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 Доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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

– земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Дома 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 Дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Доме.

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

1.4. *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.

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

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

1.7. *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».

1.8. *Технический план* – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте

Участник

Застройщик

долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

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

1.10. *Проектная общая площадь* Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.11. *Проектная общая приведенная площадь* Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.12. *Общая площадь* Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.13. *Общая приведенная площадь* Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

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

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

– Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и правах на объект :

- земельный участок с кадастровым номером **76:23:062604:23** общей площадью 3203 кв. м право собственности ООО Специализированный застройщик «Дирекция Капитального Строительства », регистрационный номер права **76:23:062604:23-76/008/2017-3 от 25.04.2017** г- земельный участок для ведения строительства Дома

– право аренды земельного участка с кадастровым номером: **76:23:062604:22**, расположенным по адресу г. Ярославль, ул. Старая Костромская, дом №4, регистрационный номер права **76:23:062604:22-76/097/2021-12 от 21.10.2021** года –земельный участок для ведения строительства Дома

– право аренды земельного участка с кадастровым номером: **76:23:062604:348**, расположенным по адресу г. Ярославль, ул. Старая Костромская, дом №4, регистрационный номер права **76:23:062604:348-76/097/2021-6 от 16.11.2021** года –земельный участок для благоустройства

– право аренды земельного участка с кадастровым номером: **76:23:062604:10**, расположенным по адресу г. Ярославль, ул. Старая Костромская, дом №4, регистрационный номер права **76:23:062604:10-76/097/2021-2 от 30.04.2021** года –земельный участок для благоустройства

–Разрешение на строительство от 26.07.2017 г. № 76-301000-303-2017;

– Положительное заключение экспертизы проектной документации № 44-2-1-2-0049-17 от 06.07.2017 г., выдано ООО «ИМХОТЕП»;

– иные документы, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ и заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ на сайте <https://наш.дом.рф/>

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с документацией, перечисленной в п. 2.2 настоящего Договора.

2.5. Застройщик принимает на себя обязательство завершить строительство Дома и ввод его в
Участник Застройщик

эксплуатацию не позднее I квартала 2024 года (включительно), а также передать Объект Участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2024 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект долевого строительства.

3.2. Информация об объекте строительства:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоэтажный многоквартирный жилой дом
Назначение объекта	Жилое
Минимальное количество этажей	15
Максимальное количество этажей	15
Общая площадь объекта	11 816,37м ²
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	A

3.3. Информация об объекте долевого строительства:

Назначение объекта долевого строительства	
Наименование	
Этаж	
Количество комнат	
Подъезд	
Общая площадь, м ²	
1. Жилая площадь, м ²	
2. Прихожая, м ²	
3. Кухня, м ²	
4. Санузел, м ²	
5. Комната №1 м ²	
7. Лоджия 1, м ²	(площадь лоджий (балконов), принимается к расчету с учетом понижающего коэффициента 0,5)

3.4. Указанный адрес Дома является строительным адресом. По окончании строительства Дому будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Дома, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

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

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Участник

Застройщик

3.7. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

3.8 Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что на земельных участках, указанных в разделе 2 (п 2.2) настоящего договора, в соответствии с разрешительной документацией будет осуществлено строительство 2й очереди (дом №2) многоквартирного жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и составляет -- _____ (_____) **рублей 00 копеек**, что соответствует долевого участию в строительстве ___ кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Дома, связанные с созданием Дома и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.4. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.4.1. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.4.2. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.5. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.6. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

4.7. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, уплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4.1. – 4.4.2. Договора, полученная разница остается в распоряжении Застройщика как экономия от средств, затраченных на строительство (создание) Дома, возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

5. СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Все платежи по договору осуществляются в российских рублях. Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести следующие денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора:

- собственные денежные средства в размере _____ (_____) рублей - в течение _____ (в срок до, по графику)

на специальный счет эскроу, открываемый в Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК»(ПАО «Промсвязьбанк», ИНН 7744000912 , БИК 044525555 , корр счет 3010181040000000555, адрес местонахождения :Российская Федерация 109052 г Москва ул Смирновская д10 стр 22 , адрес электронной почты escrow@psbank.ru, номер телефона 8(495)787-33-33, (далее – Банк(эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром, Покупателем), Депонентом и Банком, с учетом следующего:

Депонент: _____;

Бенефициар (Получатель): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дирекция Капитального Строительства»

Депонируемая сумма _____ (_____)рублей 00 копеек.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

5.4. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Банку на адрес электронной почты escrow@psbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

5.5. Основания перечисления Бенефициару (Застройщику, Получателю) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: *Многоэтажный многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения* по адресу: Ярославская область, город Ярославль , ул. Старая Костромская , д4., включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

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

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее I квартала 2024 года, включительно.

Сдача Дома в эксплуатацию может быть осуществлена досрочно, при этом права и обязанности Сторон Договора осуществляются с учетом досрочного ввода дома в эксплуатацию.

6.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее IV квартала 2024 года Квартиру с техническими характеристиками ,определяемые в приложении № 2 к настоящему договору, а также общее имущество в Доме.

Участник

Застройщик

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В сообщении указывается срок начала передачи. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

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 и 3.3 договора и проектной декларации опубликованной на сайте, а также не влияют на несущую способность конструкций Дома, безопасность его эксплуатации, что подтверждается соответствующими заключениями проектной организации.

6.5. Застройщик имеет право при возведении и отделке Объекта долевого строительства заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и другим нормам и правилам.

6.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект, либо совершить все действия необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект не позднее 30 дней с момента подписания передаточного акта.

6.7. После сдачи Дома в эксплуатацию передать эксплуатационной службе (либо другому субъекту, в зависимости от выбранного способа управления Домом) все необходимые документы для обеспечения в Квартире коммунальных услуг и других необходимых систем.

6.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных разделами 4 и 5 настоящего Договора;
- в течение 3-х дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства.

7.2. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Банка и Застройщика.

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

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

7.4. Обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства и коммунальные услуги Участником долевого строительства возникает с момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

7.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Доме, в

Участник

Застройщик

котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

7.6. После подписания Участником долевого строительства Передаточного акта у последнего возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме, а именно платы за содержание жилого помещения (в том числе за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, а также оплату за коммунальные услуги.

В период с момента подписания Передаточного акта до заключения с эксплуатирующей, управляющей и ресурсоснабжающей организациями договоров на эксплуатацию (управление) Дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг Участник долевого строительства возмещает такие затраты Застройщику.

7.7. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Доме.

7.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Дома. Ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию будет произведен не позднее I квартала 2024 года.

8.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

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 оформляется дополнительным соглашением.

8.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по уплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

8.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Дома Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

8.5 Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п.1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик

Участник

Застройщик

не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

8.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

9.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1 Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды на земельный участок под Домом в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

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

10.3 Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после уплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается.

10.4 Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

10.5 Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию уступки прав и обязанностей по настоящему Договору не могут быть возложены на Застройщика. Зарегистрированный договор об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору должен быть передан Застройщику не позднее 2 рабочих дней со его государственной регистрации.

10.6 Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10.7 Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Дома является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

Участник

Застройщик

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия с обязательным исполнением претензионного порядка.

11.3. В случае не достижения согласия в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подсудности и подсудности РФ.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

12.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

12.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

13.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти, а также действия (бездействия), незаконно препятствующие выполнению Сторонами обязательств; забастовки; военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

13.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

13.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

13.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

14. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.2. настоящего Договора.

14.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

14.3. Застройщик согласно действующего законодательства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по следующим основаниям:

Участник

Застройщик

- просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяцев, если по условиям настоящего Договора оплата должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяцев), если по условиям настоящего Договора оплата должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период.

15. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

15.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ:

15.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

15.1.2. Уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Дома к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 17 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

15.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

15.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

15.4. Уведомление со стороны Застройщика за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 15.1.1. – 15.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

16.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

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

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

16.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, два для Участника долевого строительства и один для Регистрирующего органа.

16.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План создаваемого объекта долевого строительства.

- Приложение № 2 – техническая характеристика объекта долевого строительства

Участник

Застройщик

17. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дирекция Капитального Строительства»

Юридический адрес:

156000, Костромская обл., Кострома г., Мясницкая ул., дом № 19, корпус Д

ИНН 4401129601 КПП 440101001

ОГРН 1114401006950 ОКПО 92982235

Расчетный счет: 40702810802000111857

Банк: ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

БИК: 047888760

Корр. счет: 30101810300000000760

Адрес для направления корреспонденции : 156000, Костромская обл., Кострома г., Мясницкая ул., дом № 19, корпус Д(Покровская Башня)

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

телефон:

Эл почта :

ПОДПИСИ СТОРОН

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗАСТРОЙЩИК

/ _____ /

/ Генеральный директор ООО
Специализированный застройщик
«Дирекция Капитального
Строительства» Сумин Артем Ильич /

Участник

Застройщик

Я, _____, _____,
года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____
выдан _____

зарегистрированный(ая) по адресу: _____ . 20__ г.

даю свое согласие ООО Специализированный застройщик «Дирекция Капитального Строительства» на обработку и передачу моих персональных данных третьей стороне, в т.ч. передачу персональных данных эскроу-агенту, а именно: фамилия, имя, отчество; паспортные данные; год, месяц, дата и место рождения; домашний адрес (по регистрации) и телефон; адрес фактического проживания; семейное, социальное, имущественное положение; образование; профессия; сведения о трудовом и общем стаже; доходы, полученные мной в установленном периоде; сведения о воинском учёте; сведения о номере и серии страхового свидетельства государственного пенсионного страхования; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; опыте работы, месте работы и должности.

Я даю согласие на использование персональных данных исключительно в целях формирования пакета документов для кредитных и иных организаций с целью заключения любых договоров долевого участия, а также на хранение всех вышеназванных данных на электронных носителях. Также данным согласием я разрешаю сбор моих персональных данных, их хранение, систематизацию, обновление, использование (в т.ч. передачу третьим лицам для обмена информацией), а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законом Российской Федерации.

До моего сведения доведено, что ООО Специализированный застройщик «Дирекция Капитального Строительства» гарантирует обработку моих персональных данных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Срок действия данного согласия не ограничен. Согласие может быть отозвано в любой момент по моему письменному заявлению.

Подтверждаю, что, давая согласие, я действую без принуждения, по собственной воле и в своих интересах.

подпись

фамилия, имя, отчество

«__» _____ 20__ г.

Участник

Застройщик

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кухонная мебель, электроплиты, сантехника, санфаянс, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане, указанное выше, нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/ _____ /

ЗАСТРОЙЩИК

/Генеральный директор ООО
Специализированный застройщик
«Дирекция Капитального
Строительства» Сумин Артем Ильич /

Участник

Застройщик

Техническая характеристика Объекта долевого строительства

- Монтаж системы водоснабжения до счетчика учета + (да)
- Монтаж системы электроснабжения + (да)
- Монтаж системы теплоснабжения + (да)
- Установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения + (да)
- Установка внутриквартирных перегородок + (да)
- Установка оконных блоков ПВХ + (да)
- Остекление лоджий + (да)
- Штукатурка стен (несущие) + (да)
- На полу цементная стяжка + (да)
- Установка входных дверей + (да)
- Установка внутренних дверей - (нет)
- Установка сан- технического оборудования - (нет)
- Установка газового котла + (да)
- Установка газовой плиты - (нет)
- Побелка, покраска потолков, стен в с/у и на кухне - (нет)
- Шпатлевка стен, оклейка обоями комнат, коридора - (нет)
- Отделка МОП +(да)

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/ _____ /

ЗАСТРОЙЩИК

/ Генеральный директор ООО
Специализированный застройщик
«Дирекция Капитального
Строительства» Сумин Артем Ильич/

