

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Кострома

«__» _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОРС», ИНН 4401064721, ОГРН 1064401034060, КПП 440101001, государственная регистрация юридического лица проведена: Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Костроме 02.06.2006 года, юридический адрес: 156000, Россия, город Кострома, улица Тихая, дом 38, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора - Батурин Руслан Юрьевич 02.11.1975 года рождения, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемые в тексте настоящего Договора «Участник долевого строительства», совместно именуемые в тексте настоящего договора «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

«Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «ДОРС», осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (далее 214-ФЗ) для создания многоквартирного жилого дома.

«Земельный участок» - земельный участок площадью 1913 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 44:27:040302:399, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Комсомольская д.73, арендуемый Застройщиком на основании Договора аренды доли земельного участка, находящегося в общей долевой собственности арендодателя, с правом арендатора на выкуп доли земельного участка №б/н от 18.05.2017, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 07 июля 2017 года, №44:27:040302:399-44/001/2017, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре недвижимости.

«Участник долевого строительства» – физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства многоквартирного дома, с целью приобретения в собственность Объекта долевого строительства после завершения строительства в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором и Федеральным законом 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».

«Дом» — многоквартирный жилой трехэтажный дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Костромская область, город Кострома, ул. Комсомольская дом 73, общей площадью 2089,7 м.кв., общая площадь жилой части – 1525,7 м.кв., общая площадь встроенного гаража – 82,5 м.кв., площадь застройки 840 м.кв., материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасный, стены из мелкоштучных каменных материалов (керамический кирпич, 640 мм.), материал перекрытий - железобетонные пустотные плиты, класс энергоэффективности - В (высокий), сейсмостойкость - строительство в несейсмическом районе, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

«Объект долевого строительства» (далее – *Объект*) – жилое помещение (далее – Квартира), а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

«Проектная документация» – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, в отношении которой администрацией города Костромы выдано разрешение на строительство №44-RU-44328000-332-2017 от 18 декабря 2017 года.

«Цена Договора» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

2.1. При заключении настоящего Договора *Застройщик* предоставляет *Участникам долевого строительства* следующие гарантии:

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

2.1.2. *Застройщик* располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Договором аренды доли земельного участка, находящегося в общей долевой собственности арендодателя, с правом арендатора на выкуп доли земельного участка №б/н от 18.05.2017, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 07 июля 2017 года, №44:27:040302:399-44/001/2017, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре недвижимости;

- Разрешением на строительство №44-RU-44328000-332-2017 от 18 декабря 2017 года, выданного администрацией города Костромы;

- Проектной декларацией на строительство 28-квартирного жилого дома по адресу город Кострома улица Комсомольская – 73, размещенной на сайте Застройщика <http://domadors.ru>;

- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 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» от 12 февраля 2018 №63 (Далее **«Заключение о соответствии»**).

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

2.1.2. *Застройщик* перечислил в компенсационный фонд Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" обязательные отчисления застройщиков в размере 1,2 процента от суммы настоящего Договора в соответствии с требованиями Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

2.1.3. *Застройщик* гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте www.domadors.ru 16.02.2018г. В случае уточнения проектной документации и после получения нового разрешения на строительство

Застройщик обязуется опубликовать изменения в проектную декларацию на вышеуказанном сайте в установленном законом порядке.

2.1.4. Застройщик гарантирует, что он опубликовал Заключение о соответствии на сайте www.domadors.ru 16.02.2018.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство, построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный жилой дом, включая Объект долевого строительства.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Таблица №1

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Расчетная площадь м.кв.	(в соответствии с п. 1 ст. 5 214-Общая приведенная площадь проектная ФЗ)	Общая площадь, (в соответствии с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ), м.кв.	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
								Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²

- Расположение Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией определены Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором, в следующем порядке:

- Расчетная площадь Квартиры определяется как общая приведенная площадь Квартиры (п.1ст.5 214-ФЗ) в соответствии с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом (0,3 для балкона, 0,5 для лоджии).

- Фактическая площадь Квартиры будет определяться как общая приведенная площадь Квартиры (п.1ст.5 214-ФЗ) и состоять из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом (0,3 для балкона, 0,5 для лоджии), указанных в технической справке органов технического учета, составленной по результатам первичной технической инвентаризации Многоквартирного дома.

Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Многоквартирном доме, а также на прилегающей к Многоквартирному дому территории только те работы, выполнение которых прямо предусмотрено Проектной документацией. Участники долевого строительства осведомлены и согласны с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не поставяет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), не поставяет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводок для подключения моек, умывальников, ванн, сливных бачков и унитазов, не выполняет устройство трубных разводок для подключения санитарно-технических приборов (ванн, моек, унитазов), не делает остекление лоджий.

Стороны пришли к соглашению о том, что *Участник долевого строительства* не вправе предъявлять к *Застройщику* требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства, Многоквартирного дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Многоквартирному дому, прямо не указанных в Проектной документации, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства.

3.4. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию – не позднее **«30» марта 2020г.** Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен по основаниям, предусмотренным Договором.

3.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его *Участником долевого строительства* осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, далее именуемому «Акт приема-передачи», после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения *Участником долевого строительства* обязательств по оплате Застройщику Цены Договора, указанных в пунктах 4.1., 4.3. настоящего Договора.

Приложением к Акту приема-передачи является инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* по Акту приема-передачи – **в течение двух месяцев с даты получения**

Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

3.6. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в пунктах 3.4.,3.5. настоящего Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона № 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или города Костромы.

В указанных случаях, не позднее срока установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется *Участнику долевого строительства*, после чего в настоящий Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.7. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.5. настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

3.7.1. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному *Участником долевого строительства* почтовому адресу либо вручается *Участнику долевого строительства* лично под расписку.

3.7.2. Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре и/или дополнительных соглашениях к нему. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 7.6. настоящего Договора, сообщение, направленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается направленным надлежащим образом.

3.7.3. Участник долевого строительства, получивший такое сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 3.7. Договора.

3.7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.7.3. Договора, в обозначенный срок, или при отказе от его принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты направления сообщения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, и направить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого

строительства заказным письмом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.7.4.1. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 3.7. Договора;

- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика в письменной форме.

3.7.4.2. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, согласно п. 3.7.4.1., понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

3.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

В течение указанного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

3.9. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

3.10.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома.

3.10.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

3.10.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

3.10.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с условиями настоящего Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств.

3.10.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствами и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

3.11. Право общей совместной собственности на Объект возникает у *Участников долевого строительства* с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств *Участников долевого строительства*.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участниками долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, является стоимостью Объекта долевого строительства, и составляет _____. Данная сумма НДС не облагается.

Цена настоящего Договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Стоимость 1 квадратного метра общей приведенной площади Квартиры _____ **рублей** __ **копеек**.

Стоимость Объекта окончательная, изменению не подлежит, за исключением п. 4.3. настоящего Договора.

4.2. Расчеты по настоящему Договору производятся любым не запрещенным законодательством способом.

Денежная сумма в размере _____ **рублей** __ **копеек** оплачивается *Участниками долевого строительства* за счет собственных средств.

Участники долевого строительства оплачивают денежные средства за счет собственных средств в размере _____ **рублей** __ **копеек** путем перечисления на расчетный счет Застройщика с указанием в Назначении платежа «Оплата по договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» ___ 2018 года», (НДС не облагается)

Платеж	Размер оплаты	Срок оплаты
Платеж		В течение 5 (Пяти) рабочих с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

4.3. В случае, если по результатам первичной технической инвентаризации на данную Квартиру, фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится на 1,0 м.кв. и более относительно расчетной площади Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, то *Участники долевого строительства* обязуются произвести доплату Застройщику в счет оплаты Цены Договора, исходя из стоимости 1-го м.кв., указанной в п. 4.1., путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

В случае, если по результатам первичной технической инвентаризации на данную Квартиру, фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится на 1,0 м.кв. и более относительно расчетной площади Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора, то Застройщик обязуется произвести доплату Участнику долевого строительства, исходя из стоимости 1-го м.кв., указанной в п. 4.1., путем перечисления денежных средств на расчетный счет одного из *Участников долевого строительства* в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования *Участников долевого строительства*.

4.4. Перерасчет денежных средств, внесенных *Участниками долевого строительства* по настоящему Договору, на основании последующих замеров органов технического учета, выполненных по вызову *Участников долевого строительства*, не производится.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. *Участники долевого строительства* переводят денежные средства в размере и в сроки, указанные в п. 4.1. и 4.2. настоящего Договора на расчетный счет *Застройщика*.

Факт оплаты *Участниками долевого строительства* стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности *Участников долевого строительства* по оплате всей (части) стоимости Объекта признается день поступления денежных средств на расчетный счет *Застройщика*.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: **Костромская область, город Кострома, улица Комсомольская, дом 73**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией или уточненной проектной документацией (после получения соответствующего разрешения на строительство), а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Сообщать *Участникам долевого строительства* по их требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **«30» марта 2020 года**. *Застройщик* оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

6.4. Передать *Участникам долевого строительства* по Акту приема-передачи в течение **двух месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома** Квартиру с отделкой, которая включает в себя следующее:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
монтаж системы электроснабжения	+
монтаж системы теплоснабжения, автономное отопление	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
установка внутриквартирных перегородок	+
установка оконных блоков ПВХ	+
установка входной двери	+
на полу цементная стяжка	+

штукатурка стен	+
МОНТАЖ газового котла	+

При этом *Застройщик* обязуется письменно сообщить *Участникам долевого строительства* о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче.

6.5. Использовать денежные средства, полученные от *Участников долевого строительства*, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

6.6. Выполнить все предусмотренные действующим законодательством действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения *Участниками долевого строительства* своих обязательств по подготовке документов, необходимых со стороны *Участников долевого строительства* для государственной регистрации настоящего Договора, представления указанных документов в Регистрирующий орган (совместно с *Застройщиком*) и оплаты *Участниками долевого строительства* государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

Внесение изменений в Проектную документацию отражается в проектной декларации в установленном действующим законодательством порядке.

6.7. Осуществлять приемку в соответствии с действующим законодательством и заключенными договорами у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

6.8. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством. Стороны договорились о том, что наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию является достаточным доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства, подтверждающим готовность Объекта долевого строительства к передаче *Участникам долевого строительства*, а также основанием для подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.9. *Застройщик* несет ответственность за сохранность квартиры и ее оборудования до момента подписания Акта приема-передачи квартиры с *Участниками долевого строительства*.

6.10. *Застройщик*, вправе, без согласования с *Участниками долевого строительства* и подписания дополнительного соглашения, вносить изменения в проектно-сметную документацию по строительству Дома и Объекта долевого строительства, менять нумерацию и количество помещений в здании в результате которых остаются неизменными условия пункта 3.2 и пункта 6.4 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.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участники долевого строительства обязуются:

7.1. Произвести оплату *Застройщику* Цены Договора в порядке, в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

Обязанность *Участников долевого строительства* по оплате Цены Договора считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет *Застройщика* в полном объеме, в том числе с учетом уточнения расчетной площади Объекта долевого строительства по результатам первичной технической инвентаризации.

7.2. По получении от *Застройщика* соответствующего письменного сообщения, предусмотренного пунктом 3.7. настоящего Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного

сообщения. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. *Участники долевого строительства* не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков.

7.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства без предварительного письменного разрешения Застройщика не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от Проектной документации (перепланировка, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводка инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков кондиционеров и любых иных устройств). После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов.

7.5. До оформления Квартиры в собственность возмещать затраты *Застройщика* по содержанию Квартиры по планово-расчетным затратам с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства с *Застройщиком* о заселении и готовности передачи Квартиры *Участникам долевого строительства*.

7.6. Незамедлительно письменно информировать Застройщика о замене паспорта или иного документа, удостоверяющего личность *Участника долевого строительства*, а также об изменении места жительства и /или адреса регистрации и контактных телефонов Участника долевого строительства.

7.7. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих, обратиться в Регистрирующий орган с заявлением и документами, необходимыми для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. *Участники долевого строительства* несут все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией права собственности *Участников долевого строительства* на Объект долевого строительства, государственной регистрацией изменения и расторжения настоящего Договора, а также уступкой прав требования по настоящему Договору.

7.8. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней заключить договор на поставку газа с ООО «НОВАТЭК-Кострома».

7.9. Уступать своё право требования по Договору другому лицу только после полной уплаты *Участниками долевого строительства* Цены Договора, и только с предварительного письменного согласия Застройщика. Уступка *Участниками долевого строительства* прав требования по настоящему Договору допускается после государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.10. *Участники долевого строительства* дают 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.

7.11. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

7.12. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копией свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

7.13. Правопреемник(и) Застройщика о вступлении в Договор с приложением соответствующих документов.

7.14. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана *Застройщиком Участникам долевого строительства* по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации или уточненной проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. В случае, если Квартира построена (создана) *Застройщиком* с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 8.1 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, *Участники 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* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, по настоящему Договору составляет 5 лет с момента подписания договора передачи квартиры в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого *Участникам долевого строительства* Объекта долевого строительства, составляет 3 года с момента подписания договора передачи квартиры в собственность. Все претензии по настоящему Договору, в том числе по дефектам и недоделкам принимаются в течение гарантийного срока в письменном виде.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, возникшие по вине *Застройщика*, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема передачи должны быть устранены *Застройщиком* самостоятельно или с привлечением иных лиц в 3-х месячный срок с момента уведомления его *Участниками долевого строительства* об этих недостатках. Наличие недостатков должно быть подтверждено заключением эксперта Торгово-Промышленной Палаты Костромской области.

8.4. Объект должен соответствовать требованиям проектной документации.

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

9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ

ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору долевого участия с момента его государственной регистрации у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящийся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок площадью 1913 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 44:27:040302:399, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Комсомольская д.73, арендуемый Застройщиком на основании Договора аренды доли земельного участка, находящегося в общей долевой собственности арендодателя, с правом арендатора на выкуп доли земельного участка №б/н от 18.05.2017, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 07 июля 2017 года, №44:27:040302:399-44/001/2017, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре недвижимости и строящийся на этом земельном участке Объект долевого строительства

10. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. *Участники долевого строительства* в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

10.1.1. неисполнения *Застройщиком* обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок;

10.1.2. неисполнения *Застройщиком* обязанностей, предусмотренных п. 8.2 настоящего Договора;

10.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

10.1.4. в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

10.2. По требованию *Участников долевого строительства* Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

10.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан *Участникам долевого строительства*;

10.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта;

10.2.3. в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

10.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 ФЗ РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации», Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручения Участнику долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.5. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участникам долевого строительства неустойки (пеней) не допускается.

10.6. Стороны договорились о следующем порядке согласования переноса сроков передачи Объекта Участнику долевого строительства: Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Объекта, указанного в п. 3.5, направляет Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. В случае согласия Участников долевого строительства изменение Договора оформляется дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Настоящий Договор подписывается *Сторонами*, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения *Сторонами* своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между *Сторонами*.

11.3. Изменение, дополнение и расторжение настоящего договора производятся на основании письменного соглашения сторон или по решению суда и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

11.4. В случае расторжения Договора по желанию *Участников долевого строительства*, не связанного с нарушением Договора *Застройщиком*, *Застройщик* обязан выплатить им сумму взноса (взносов) в течение 3-х месяцев с момента расторжения Договора за вычетом 15% от суммы договора на компенсацию понесенных затрат. Расторжение Договора производится по взаимному согласию Сторон путем подачи письменного уведомления и подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, *Стороны* руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.2. *Стороны* будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров *Стороны* могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

13.1. *Стороны* несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

13.2. *Застройщик* до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания *Участниками долевого строительства* Акта приема-передачи несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящего в его состав Объекта.

14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

14.1. *Стороны* по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

14.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, *Стороны* имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.3. По истечению форс-мажорных обстоятельств, стороны по взаимному согласию имеют право на исполнение условий настоящего договора.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. 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*.

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах *Стороны* обязаны в течение 7 (Семи) дней извещать друг друга.

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

15.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

15.5. В случае уступки *Участниками долевого строительства* своих прав по настоящему Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

15.6. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

15.7. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с *Участниками долевого строительства* изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии согласования таких изменений с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

15.8. Расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, несет Участник долевого строительства, как и расходы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

15.9. Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение рекламы по

сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

15.10. Настоящий Договор составлен на 15-ти страницах, в 4-х экземплярах: один – *Застройщику*, один - *Участнику долевого строительства №1*, один - *Участнику долевого строительства №2*, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Костромской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого
Строительства №1:

Участник долевого
Строительства №2:

ООО «ДОРС»
Адрес: г. Кострома ул.
Тихая, дом 38
Телефон (4942)45-55-26
ИНН 4401064721 КПП
440101001
р/счет
40702810900000000877
в ООО
«Костромаселькомбанк»
БИК 043469720 К/счет
30101810200000000720

_____/Батурин Р.Ю./

_____/_____/

_____/_____/