

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве
в среднеэтажном многоквартирном жилом доме по улице Ленина, д. 1606 в городе Костроме

г. Кострома

« ____ » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Берендеевы пруды», ОГРН 1204400002608, ИНН 4401196238, КПП 440101001, зарегистрировано 25.06.2020 Управлением Федеральной налоговой службы по Костромской области, что подтверждается листом записи Единого государственного реестра юридических лиц, счёт 40702810229000001704 Костромское отделение №8640 ПАО «Сбербанк», к/с 30101810200000000623, БИК 043469623, юридический адрес: 156019 Костромская область, г. Кострома, ул. Зеленая, д. 11, литер А, А5, помещение 7Б, этаж 3, в лице генерального директора **Чигирева Владимира Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, паспорт № _____, выдан _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участники долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности - «**Сторона**», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Дом – среднеэтажный многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **Костромская область, город Кострома, улица Ленина, д. 1606 «Среднеэтажный многоквартирный жилой дом»**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом участке жилого Дома на основании полученного разрешения.

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

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

Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Площадь квартиры может быть уточнена после проведения обмеров органами технического учета объектов недвижимости.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

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

2.1.1. 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.

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

- Разрешением на строительство № 44-RU 44328000-172-2021 от 01 декабря 2021 года, срок действия разрешения – «04» декабря 2023г. (внесение изменений в разрешение на строительство №

44-RU 44328000-3-2022 от 21.01.2022 года, в редакции разрешения на строительство № 44-RU 44328000-3-2022 от 21.01.2022 года, выданное Администрацией города Костромы на строительство среднеэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, Ленина улица, 160б.

- Земельный участок площадью 6 207 кв.м с кадастровым № **44:27:050502:1719** категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, принадлежит *Застройщику* на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельных участков от 20.11.2020, что подтверждается Выпиской из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от 03.12.2020, запись регистрации в ЕГРП № № 44:27:050502:1719-44/012/2020-3 от 03.12.2020, выданную Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области; Договор аренды земельного участка от 01.08.2020 г., на земельный участок площадью 2941 +/- 19 кв. м с кадастровым номером 44:27:050502:623, для организации парковки автотранспорта, принадлежащий Закрытому акционерному обществу «Рент Бизнес» на основании права собственности 44:27:050502:623-44/012/2020-4 от 27.03.2020г.

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

Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению в соответствии со ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ, а также исполнять обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд. (положение об уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд не применяется в случае использования счетов эскроу).

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ, проектная декларация опубликована на сайте [https:// наш.дом.рф](https://наш.дом.рф)

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц достроить (построить) Дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Дом имеет следующие основные характеристики в соответствии с проектной документацией:

Вид и назначение	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом
Этажность	Надземных этажей – 8, подземных этажей – 1
Общая площадь, м ²	10273,92
Материал наружных стен	Керамические камни и лицевой керамический кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты, монолитные участки
Класс энергоэффективности	C+
Класс сейсмостойкости	Признаков проявления и предпосылок для развития опасных экзогенных геологических процессов в пределах исследуемого участка строительства не обнаружено. Согласно СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах» участок для строительства находится в районе с сейсмичностью менее 6 баллов

3.2 *Объект — Квартира имеет следующие характеристики согласно проектной документации:*

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	

Количество комнат	
Площадь квартиры с учетом лоджий/балконов (понижающий коэффициент 0,5), м ² (расчетная)	
Общая площадь квартиры, м ²	
Жилая площадь, м ²	
Комната 1, м ²	
Комната 2, м ²	
Кухня, м ²	
Прихожая, м ²	
Сан.узел, м ²	
Лоджия, м ² , с коэффициентом 0,5	

План и месторасположение квартиры обозначено в Приложении №1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

Площади Квартиры (п. 3.2. Договора) на момент заключения Договора определяются согласно проекту и являются ориентировочными. Окончательная (фактическая) площадь Объекта определяется после сдачи Дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров органом (лицом), осуществляющим технический учет объектов недвижимости.

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки и оборудования, за исключением нижеуказанных работ и оборудования, предусмотренных проектной документацией:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	
монтаж электроснабжения: внутриквартирный бокс с автоматическими выключателями и подключенная к нему бытовая розетка для питания газового отопительного котла	
монтаж системы отопления	
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	
Потолок и пол- железобетонное перекрытие, потолок без дополнительной отделки	
Лоджии- без дополнительной отделки	
устройство внутриквартирных перегородок без штукатурки	
установка оконных блоков ПВХ без подоконников и оконных откосов, остекление лоджий стекло каленное	
установка входной двери	
на полу цементно-песчаная стяжка	
штукатурка наружных и капитальных стен	
индивидуальный газовый котел	

Прочие виды работ: внутриквартирная разводка системы электроснабжения согласно рекомендуемой схемы (обозначена в **Приложении №2**), установка сантехнических приборов, внутренняя отделка квартиры в полном объеме и другие работы за исключением отмеченных выше, - осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

3.3. Право собственности на Объект возникает у Участника 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 Участника долевого строительства.

3.4 Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что до заключения настоящего Договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, а так же лиц, обладающих правом пользования Квартирой, не имеется.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей РФ**, При пересчете Цены Договора на один квадратный метр Объекта согласно расчетной площади (п. 3.2. Договора) стоимость одного квадратного метра Объекта признается сторонами равной _____ (_____) **рублей _____ копеек РФ**.

4.2. Цена Договора определена как сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА, что соответствует нормам федерального закона № 214 –ФЗ от 30.12.2004 г. «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.3. Оплата по договору осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств на следующем порядке:

• Сумма в размере _____ (_____) рублей РФ, Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве не позднее 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области путем безналичного перечисления денежных средств на специальный **эскроу-счет** _____; открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участнику долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику(Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851(далее по тексту -«Эскроу -агент»/«Акцептант»).

Депонент – _____.

Бенефициар – Застройщик - **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Берендеевы пруды»**, ОГРН 1204400002608, ИНН 4401196238, КПП 440101001, зарегистрировано 25.06.2020 Управлением Федеральной налоговой службы по Костромской области, что подтверждается листом записи Единого государственного реестра юридических лиц, счёт 40702810229000001704 Костромское отделение №8640 ПАО «Сбербанк», к/с 30101810200000000623, БИК 043469623, юридический адрес: 156019 Костромская область, г. Кострома, ул. Зеленая, д. 11, литер А, А5, помещение 7Б, этаж 3;

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

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей РФ.

Срок условного депонирования денежных средств: до **«31» мая 2024 г.**

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее -Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

-Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора,

зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

4.4. При определении окончательной стоимости Объекта к моменту передачи его в собственность Участнику долевого строительства Стороны договорились учитывать фактическую общую площадь квартиры, указанную в технической справке органов технического учета, составленной по результатам первичной технической инвентаризации на данную квартиру (далее - фактическая общая площадь квартиры), исходя из следующих правил:

- в случае, если фактическая общая площадь квартиры будет превышать общую площадь квартиры, указанную в п. 3.2 настоящего договора, участник долевого строительства будет обязан произвести доплату за разницу площадей, исходя из стоимости 1-го квадратного метра, определенного сторонами в пункте 4.1 договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после уведомления его Застройщиком. Застройщик производит уведомление о необходимости произвести доплату путем направления заказного письма с описью вложения либо непосредственного вручения Участнику долевого строительства. При почтовом отправлении уведомление считается полученным Участником долевого строительства по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты его отправки Застройщиком либо в дату фактического вручения его адресату в зависимости от того, какое из событий наступит ранее. Доплата производится Участником Долевого Строительства до составления Передаточного акта. В случае неоплаты Участником Долевого Строительства указанных средств в установленный срок, Застройщик имеет право расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

- в случае, если фактическая общая площадь квартиры будет менее общей площади квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора более, чем на 0,5 м², Застройщик будет обязан уменьшить окончательную стоимость Объекта на стоимость разницы площадей, исходя из стоимости 1-го квадратного метра, рассчитанного на момент осуществления последнего платежа, определенного в пункте 4.1. настоящего Договора. Уменьшение окончательной стоимости Объекта происходит путем возврата денежной суммы, на которую уменьшается окончательная стоимость Объекта, Застройщиком Участнику долевого строительства в десятидневный срок после получения последним документа, подтверждающего государственной регистрации права на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области в установленном действующим законодательством РФ порядке.

4.5 Фактическая общая площадь Квартиры, указанная в технической справке органов технического учета, составленной по результатам первичной технической инвентаризации на данную квартиру, указывается сторонами в Передаточном акте. Составление дополнительного соглашения к настоящему договору в связи с уточнением площади Квартиры не требуется.

4.6. Обязательства участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора. 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.

5. ПЕРЕДАЧА ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА

5.1. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию – **не позднее «01» декабря 2023 года.**

Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Указанный срок может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства: в течение **шести месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию.**

О готовности Объекта к передаче Застройщик информирует Участника долевого строительства не менее чем за месяц до срока передачи Объекта в письменной форме. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу: _____, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. Приемка Объекта Участником долевого строительства осуществляется в течение 3 (трёх) рабочих дней со дня получения указанного выше Сообщения (п. 5.2. Договора).

Объект передается Участнику долевого строительства на основании передаточного акта, составленного в одностороннем порядке в соответствии с ч. 6 ст. 8 Федерального закона, при условии внесения финансирования за Объект в полном объеме.

По факту передачи Объекта *Участнику долевого строительства* (подписания передаточного акта, и т.п.) последний несет все расходы на содержание Объекта, включая оплату коммунальных услуг, которая производится путем возмещения затрат *Застройщика* до момента передачи Дома управляющей компании. Возмещение производится согласно счету *Застройщика* на основании расчета затрат пропорционально площади квартиры, а в случаях наличия приборов учета согласно данным приборов.

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 Ленина, д. 1606 «Среднеэтажный многоквартирный жилой дом»**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, 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 Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Обеспечить передачу Объекта Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 5.2. Договора.

6.4. *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, которые не влияют на несущую способность конструкций дома, безопасность его эксплуатации, что подтверждается соответствующими заключениями проектной организации, а также в результате которых сохраняются характеристики объекта долевого строительства с учетом того, что возможное превышение допустимого изменения объекта долевого строительства не превысит пяти процентов от указанной в п. 3.2 площади. Все произведенные *Застройщиком* изменения в проектно-сметной документации подлежат отражению им в проектной декларации, опубликованной на сайте.

6.5. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект при подписании акта приема-передачи квартиры в собственность и инструкцию по эксплуатации Объекта.

6.6. В случае выявления по факту завершения строительством Дома (получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию) превышения суммы полученных от участников долевого строительства денежных средств над затратами по строительству Дома в перерасчете на долю Участника долевого строительства за счет экономии *Застройщика* по статьям затрат предусмотренных ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", полученная разница признается Сторонами экономией в пользу *Застройщика* (является стоимостью услуг *Застройщика*) и не подлежит возврату участникам долевого строительства.

6.7. Исполнение обязательств *Застройщика* по передаче квартиры Участникам долевого строительства по договору обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «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».

6.8. *Застройщик* имеет право, без согласования с Участником долевого строительства, при возведении и отделке объекта долевого строительства заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и др. нормам и правилам, при условии, подтверждения изменений соответствующими заключениями проектной организации.

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

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 п. 4.1, п.4.2 настоящего Договора;
- в течение 3 (трёх) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче принять Объект и подписать акт приема-передачи квартиры в собственность (при отсутствии претензий к Объекту) и заключить договоры со снабжающими организациями на потребление коммунальных услуг не позднее 5 дней с момента подписания акта приема-передачи.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам возможна только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

7.3. Участник долевого строительства не имеет права без согласия Застройщика изменять планировку и выполнять внутренние работы в Квартире до момента подписания Передаточного акта.

При условии согласия Застройщика, выраженного в письменной форме, любые изменения планировки квартиры, уровня ее комплектации, вносимые по желанию Участника долевого строительства, подлежат отражению в проекте строительства и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно на основании подписываемого сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.4. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.2 Квартиру, Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Оплачивает расходы по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.

7.5. 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.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

8.1. Качество Объекта должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (под разумным сроком Стороны согласовали период — три месяца с момента получения Застройщиком требования об устранении недостатков).

8.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет **пять лет** с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет **три года** со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта или иного документа о передаче (односторонний передаточный акт согласно ч. 6 ст. 8 Федерального закона).

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки подлежат устранению Застройщиком в трехмесячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных

обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. 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. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства.

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

9.3. Право (основания) на односторонний отказ Сторон от исполнения Договора, а также условия и порядок его использования предусмотрено статьей 9 Федерального закона.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. 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 условий Договора.

10.3. Застройщик до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи квартиры в собственность несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящего в его состав Объекта.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (полное или в части) обязательств по Договору, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы ("форс-мажор"- определение далее). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства, включая неблагоприятные погодные условия, создающие опасность или реальную невозможность выполнения того или иного вида строительных работ;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства действуют более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ, ОБРАБОТКА И ХРАНЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. Настоящим *Участник долевого строительства* выражает свое **СОГЛАСИЕ** на обработку Застройщиком, а также по его поручению третьими лицами (представителями), своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», указанных в Договоре, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, уничтожение персональных данных, в целях, связанных исключительно с исполнением Застройщиком обязательств по Договору, а также в целях сбора и обработки статистической информации и проведения маркетинговых исследований на период действия Договора № Л-160/8-___ от ____ г.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. 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.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 7 (семи) дней извещать друг друга в письменной форме.

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

13.4. Настоящий Договор составлен в **3 экземплярах**: один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник Долевого Строительства:

ООО «Специализированный застройщик

«Берендеевы пруды»

ИНН 4401196238

КПП 440101001

ОГРН 1204400002608

Счёт 40702810229000001704 ПАО Сбербанк

БИК 043469623

К/сч 30101810200000000623

Юр. адрес: 156019, г. Кострома, ул. Зеленая, 11

литер А,А5, помещение 7Б эт. 3,

Почтовый адрес: 156007, г. Кострома, ул.

Ленина,160

Телефон: (4942) 300-806

Ген. директор _____ **В.Н. Чигирев**

м.п.

_____/_____/_____