

ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве Многоквартирного жилого дома с торговыми помещениями №5,
расположенного по адресу: г. Кострома, ул. Сусанина Ивана

г. Кострома

« » 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «КостромаБизнесСтрой», адрес места нахождения: РФ, г. Кострома, ул. Калиновская, д.56, пом.23, ИНН 4401083756, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 44 № 000590866 от 20 декабря 2007 года, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 44 № 000587854 от 20 декабря 2007 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Федорова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности «**Сторона**»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Дом – многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет **Застройщик** по адресу: г. Кострома, ул. Сусанина Ивана, дом № 5, в том числе с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**;

Строительство Дома ведется на земельном участке, кадастровый номер: 44:27:040614:117, расположенном по адресу г. Кострома, ул. Сусанина Ивана, д.5;

Квартира – объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **Дома** и входящее в состав **Дома**.

Общая и жилая площадь **Квартиры**, номер **Квартиры** могут быть изменены после проведения обмеров Кадастровым инженером;

КИ – Кадастровый инженер - физическое лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера;

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

Управление Росреестра - Управление Федеральной службы Государственной регистрации Кадастра и картографии по Костромской области

Объект долевого строительства – **Квартира**, общее имущество в **Доме**, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Дома** и входящие в состав **Дома**;

Участник долевого строительства – Участник долевого строительства, направляющий собственные и заемные средства для строительства (создания) **Дома**;

Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности на основании Договоров купли-продажи земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** для строительства (создания) на этом земельном участке **Дома** на основании полученного Разрешения на строительство.

Кредитор - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 440102001, р/сч 30301810629006007700, к/с 30101810200000000623 в Отделении Кострома, БИК 043469623, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 156005, г. Кострома, ул. Никитская, 33, Костромское отделение №8640 ПАО Сбербанк (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее-Банк).

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.

В соответствии со ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ (ред. От 10.07.2012 года) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ответственность **Застройщика** застрахована по Генеральному договору страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по Договору участия в долевом строительстве №ГОЗ-90-0702/17 от 27.06.2017 года, заключенному в отношении всех **Участников долевого строительства** с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»».

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

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

- Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № С-149-44-0173-44-260516 от 26.05.2016 года, основании выдачи свидетельства решение: СРО НП «Союз Строителей Верхней Волги» Протокол № 10, от 10.05.2016 года;

- Разрешением на строительство (внесение изменений в разрешение на строительство от 11.08.2015 года №44-RU 44328000-318/1-2015, в редакции от 18.01.2017 года 44-RU 44328000-1-2017) № 44-RU 44328000-130-2017 от 21.06.2017 года выдано Администрацией города Костромы;

- Свидетельство о государственной регистрации права №015308 от 07.07.2015 года;

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

2.1.3. **Застройщик** гарантирует, что он опубликовал Проектную декларацию в соответствии с Законом РФ на Интернет – сайте www.kosbisstroj.ru «29» сентября 2014 года, года, оригинальный экземпляр проектной декларации хранится в отделе продаж общества по адресу: г. Кострома, ул. Калиновская, дом № 56, пом. 23.

2.1.4. Квартира будет передана **Участнику долевого строительства не позднее 30 ноября 2017 года.**

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц достроить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать квартиру **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Оплата по Договору производится **Участниками долевого строительства** за счет собственных и кредитных денежных средств, предоставляемых **Участникам долевого строительства**, согласно Кредитному договору, заключаемому Банком с **Участниками долевого строительства**

3.3. Основные характеристики **Многokвартирного жилого дома с торговыми помещениями**, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
Вид	Многokвартирный жилой дом с торговыми помещениями
Назначение	жилое
Этажность	10 (11)
Материал наружных стен	Керамический кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	А
Класс сейсмостойкости	-

3.4. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер объекта	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь, м ²	
Жилая площадь, м ²	
Площадь кухни, м ²	
Прихожая/коридор, м ²	
Санузел (туалет/ванная), м ²	
Гардеробная м ²	
Лоджия (коэффициент 0,5), м ²	
Места общего пользования жилого дома пропорционально общей S передаваемой квартиры, за исключением нежилых помещений, расположенных в цоколе и 1-ом этаже	

Местоположение Квартиры согласно Приложению № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью.

3.5. Право собственности на квартиру 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 квартиру будет оформляться за счет **Участника долевого строительства**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры (с учетом площади лоджии с коэфф. 0,5, и с учетом площади балкона с коэфф. 0,3),, указанной в п. 3.4 на момент заключения Договора из расчета () **рубля копейки** за 1кв.м составляет () **рублей копеек** Для цели расчета стоимости квартиры берется общая площадь с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, и с учетом площади балкона с коэфф. 0,3.

4.2. Стоимость оплаченных квадратных метров квартиры указанная в п. 4.1. настоящего, Договора, является окончательной и перерасчету не подлежит. Цена неоплаченных квадратных метров может меняться **Застройщиком** в связи с изменением стоимости строительных материалов и стоимости строительства

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.5.1. Финансирование участия в долевом строительстве указанного в п. 3.2. настоящего Договора Объекта долевого строительства, осуществляется **Участниками долевого строительства** частично за счет собственных средств в сумме () **рублей 00 копеек**, частично, в сумме () **рублей 00 копеек** за счет средств банковского кредита, предоставляемого **Участником долевого строительства** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 156005, Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.33, Костромское отделение №

8640 ОАО «Сбербанк России». Реквизиты: к/с № 30101810200000000623 в ГРКЦ ГУ Банка России по Костромской области, БИК 043469623, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «Банк»).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка путём перевода денежных средств на счёт Застройщика: ООО «КостромаБизнесСтрой» Юридический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Калиновская, д.56, пом.23; ОГРН 1074401012443; ИНН 4401083756; КПП 440101001; Р/с № 40702810600000001053 в ООО «Костромаселькомбанк» в г. Кострома, БИК 043469720 К/с № 30101810200000000720, не позднее 5(Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. Денежные средства в сумме выдаваемого кредита не должны передаваться **Застройщику** ранее дня государственной регистрации настоящего договора Участия в долевом строительстве в **УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области**.

Права требования **Участника долевого строительства** находятся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства** он передаётся в залог Банку в соответствии со ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (считается заложенным в силу закона). Залогодержателем по данному залого является Банк, а Залогодателем – **Участник долевого строительства**.

Права Залогодержателя удостоверяются ЗАКЛАДНОЙ.

Участник долевого строительства обязуется одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру и государственной регистрацией ипотеки в силу закона осуществить все необходимые действия, связанные с оформлением Закладной и её государственной регистрации в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области**.

Стоимость 1 кв.м является окончательной и не может изменяться, при условии своевременной оплаты.

При оплате после указанного срока, стоимость неоплаченной площади индексируется в соответствии с ценой одного квадратного метра, действующей на момент оплаты.

Окончательная стоимость квартиры (цена одного квадратного метра) может измениться только в соответствии с условиями данного договора (срок оплаты) и обмерами КИ, и окончательно уточняется в договоре о передаче квартиры в собственность либо в ином документе.

5.3.Стороны констатируют, что предоставление **Участникам долевого строительства** денежных средств по Кредитному договору производится **Банком** только при условии внесения **Участниками долевого строительства** первого платежа за счет собственных денежных средств, указанных в п. 5.1. настоящего Договора и представления **Банку** подтверждающих оплату документов, а также при условии надлежащего оформления **Участниками долевого строительства** обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору.

5.4.Датой исполнения обязательства **Участника долевого строительства** по оплате Цены Договора является дата списания денежных средств со счета **Участника долевого строительства** или дата внесения денежных средств в кассу **Застройщика** при оплате через кассу согласно п.5.2.Договора.

5.5.Все расчеты между **Сторонами** производятся в российских рублях.

5.6. Стороны установили, что допускается отклонение общей площади Квартиры в большую или меньшую сторону, определенной КИ, от проектной площади, указанной в п. 3.3 договора в пределах 2%. В указанном случае стороны договора не производят каких-либо дополнительных платежей друг другу.

В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера Квартиры (с учетом площади лоджии с коэфф. 0,5) органом технической инвентаризации общей площади Квартиры по сравнению с общей площадью, указанной в п. 3.3 Договора превышающей 2% (Два процента), **Участник долевого строительства** выплачивает другой **Стороне** стоимость метров, исходя из стоимости 1 м² площади, установленной **Застройщиком** на момент оплаты в течение 10 рабочих дней, **Застройщик** — исходя из стоимости одного квадратного метра площади на момент последнего платежа в течении 30 рабочих дней с даты документального оформления Квартиры органами технической инвентаризации.

5.7.В стоимость квартиры, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, не входят расходы по оплате следующих услуг, стоимость которых составляет **5 000 (Пять тысяч) рублей** и оплачивается при передаче и оформлении квартиры в собственность:

- Подготовка документации (договор долевого участия, дополнительные соглашения к договору, после сдачи дома-договор приема-передачи квартиры в собственность);
- Учет финансирования по настоящему договору;
- Техническая документация

5.8. В стоимость объекта строительства включена сумма возмещения затрат на строительство объекта и стоимость услуги **Застройщика**, устанавливаемая **Сторонами** на период строительства многоквартирного жилого дома в размере 8 % от суммы каждого взноса, вносимого **Участником долевого строительства**. Экономия средств долевого строительства, определяемая на момент окончания строительства дома, остается в распоряжении **Застройщика** и является вознаграждением, связанным с выполнением функций **Застройщика**.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая квартиру в нем) и благоустройство территории по адресу: **г. Кострома, ул. Ивана Сусанина №5**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а

также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения дома (включая Квартиру 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 Квартиры в нем.

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **«30» сентября 2017 года**. Допускается досрочное исполнение **Застройщиком** своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

6.4. **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** уведомление о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче.

Уведомление направляется **Участнику долевого строительства** либо по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо вручается **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

6.5. **Участник долевого строительства**, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче, обязан принять его в течение 10 (десяти) дней со дня получения указанного уведомления.

6.6. Передать **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи в течение **2 (Двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Квартиру** без чистовой отделки и с комплектацией оборудования со следующими характеристиками:

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

Любые изменения планировки Квартиры, уровня ее комплектации, вносимые по желанию **Участника долевого строительства**, должны быть обязательно внесены в Проект не позднее чем за 2 (Два) месяца до ввода объекта в эксплуатацию 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.

Акт приема-передачи **Объекта долевого строительства** подписывается **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** или их представителями, действующими на основании надлежащим образом оформленных доверенностей.

6.5. Передать **Участнику долевого строительства** все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру в течение **2 (Двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию**.

6.6. **Застройщик** несет ответственность за сохранность квартиры и ее оборудования до момента подписания передаточного акта и передачи ключей, но не более двух месяцев с момента получения **Участником** от **Застройщика** уведомления о сдаче дома в эксплуатацию.

6.7. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других **Участников долевого строительства** и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома по иным объектам долевого строительства.

6.8. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом и Квартира будут отвечать требованиям проектной документации.

6.9. При совершении уступки принадлежащего Участнику права по Договору третьему лицу взять комиссию за подготовку соответствующей документации и сдачу ее в Управлении Росреестра по Костромской области.

6.10. В случае уступки прав требования по **Договору участия в долевом строительстве** такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку **Застройщиком** или **Участниками долевого строительства**. В этом случае Банк сохраняет

за собой право потребовать от *Участников долевого строительства* полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

6.11. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

6.12. Осуществить государственную регистрацию *Договора участия в долевом строительстве* и предоставить *Участникам долевого строительства* оригинал *Договора участия в долевом строительстве* прошедший государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- оплачивать собственные или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных разделами 4 и 5 настоящего Договора;

- в течение 10 (десяти дней) после получения сообщения *Застройщика* о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи при отсутствии существенных претензий к качеству Квартиры. С момента подписания передаточного акта ответственность за установленное в *Квартире* оборудование (индивидуальные счетчики электро-водо-газоснабжения, индивидуальный двухконтурный газовый котел, радиаторы) несет *Участник долевого строительства*. Регистрация и оформление *Участником* права собственности на предоставляемое в построенном Доме жилье осуществляется за счет *Участника долевого строительства*.

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

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 и Договором.

Права требования *Участника долевого строительства* по Договору переходят к новому *Участнику долевого строительства* в том объеме и на тех условиях, которые существовали в Договоре к моменту уступки прав требований.

Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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. Совершить за свой счет все необходимые от *Участника долевого строительства* действия для государственной регистрации права собственности *Участника долевого строительства* на Квартиру и ипотеки Квартиры в силу закона в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

У *Участника долевого строительства* при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.4. Для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме может быть создано Товарищество собственников жилья.

7.5. *Участник долевого строительства* не имеет права изменять планировку и/или переоборудование, выполнять внутренние общестроительные и специальные работы в *Квартире* до момента регистрации права собственности на Квартиру без письменного согласия с *Застройщиком*, *Кредитором*, проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

Проведение по инициативе *Участника долевого строительства* переустройства и перепланировки *Квартиры*, повлекшее аварии на внутренних сетях, а так же иные негативные последствия, не по вине *Застройщика*, в том числе нанесения ущерба квартирам других *Участников долевого строительства* и помещениям общего пользования, *Участник долевого строительства* обязан принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

После оформления права собственности на Квартиру и в течение всего срока эксплуатации Объекта Участник долевого строительства не имеет права менять архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции Объекта.

7.6. *Участник долевого строительства* в любом случае обязан запрашивать письменное согласие *Кредитора* на осуществление следующих юридических действий: передачу прав и обязанностей по настоящему Договору Третьим лицам, на перевод *Участником долевого строительства* долга по настоящему Договору, на перепланировку квартиры как до регистрации права собственности на квартиру, так и после регистрации права собственности. Выдача указанного согласия является правом, но не обязанностью *Кредитора*.

7.7. Получать от *Застройщика* информацию о ходе строительства и об использовании переданных ему денежных средств.

7.8. Требовать от *Застройщика* предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по Договору.

7.9. Компенсировать по требованию *Застройщика* расходы последнего по содержанию и эксплуатации Квартиры, возникшие с даты ее передачи *Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи*.

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

8.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня ее передачи *Участнику долевого строительства*, а именно, с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. На материалы, используемые в соответствии с Проектом на специализированные и отделочные работы, действует гарантийный срок, установленный производителем.

8.3. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента передачи квартиры *Участнику долевого строительства*, а именно с момента подписания Акта приема-передачи квартиры. На материалы, используемые в соответствии с проектом на специализированные и отделочные работы, действует гарантийный срок, установленный изготовителем.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается *Сторонами*, и вступает в силу с момента его государственной регистрации в *Управлении Федеральной службы Государственной регистрации Кадастра и картографии по Костромской области*, который стороны обязуются сдать в течение 15 рабочих дней с момента его подписания.

9.2. Прекращение Договора не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, обязательств *Застройщика* по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

9.3. Расторжение Договора производится по основаниям и в порядке предусмотренным п. 9.1. настоящего договора и нормами действующего законодательства РФ.

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

9.5. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, *Участник долевого строительства* имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнением *Застройщиком* обязательства по передаче *Квартиры* в срок превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта более чем на два месяца;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит *Квартира*, в том числе существенного изменения размера *Квартиры*;
- существенного нарушения требований к качеству *Квартиры*.

9.6. Существенными недостатками в рамках настоящего Договора являются:

- изменение целевого назначения Квартиры и/или Дома,
- существенное нарушение требований к качеству Квартиры, и иные недостатки, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования.

9.7. *Застройщик* вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- просрочки более чем на 2 (Два) месяца по внесению платежей по настоящему Договору,
- если в течение 6 месяцев *Участник долевого строительства* не примет или откажется принять Объект. При этом, шестимесячный срок исчисляется с момента направления в письменной форме *Участнику долевого строительства* по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному *Участником долевого строительства* адресу или вручения *Участнику долевого строительства* лично под расписку уведомления о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче, в соответствии с п. 6.4. настоящего Договора.

9.8. 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.

9.9. При невыполнении своих обязательств по уплате денежных средств в сроки, указанные в настоящем договоре, *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* штраф в размере 10% от цены договора. Штраф уплачивается в течение 3-х банковских дней с момента получения письменного требования *Застройщика* об уплате штрафа. Размер штрафа является окончательным и не подлежит уменьшению в судебном порядке. Настоящий договор может быть расторгнут *Застройщиком* в одностороннем внесудебном порядке (п.9.7. настоящего Договора) путем направления письменного уведомления *Участнику долевого строительства* по адресу, указанному в настоящем договоре. В этом случае *Застройщик* в течение 10 банковских дней возвращает денежные средства, внесенные *Участником долевого строительства*, на счет *Участника долевого строительства* указанный в Договоре либо иной любой другой счет, предложенный *Участником долевого строительства* за разницей штрафа, указанного в настоящем пункте.

9.10. Изменение, дополнение и расторжение настоящего договора производится 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*.

В случае досрочного расторжения настоящего договора по желанию *Участника долевого строительства*, *Застройщик* в течение 10 (десяти) банковских дней возвращает *Участнику долевого строительства*, внесенные денежные средства за вычетом 10 % цены Договора.

Не производится удержание из денежной суммы уплаченной за счет предоставленного кредита, указанной в п. 5.1.2 Договора, сумма, в случае расторжения договора по любым основаниям указанным в Договоре или Законе, перечисляется *Застройщиком* на счет *Участника долевого строительства* открытый у Кредитора либо, в случае если счет будет закрыт на депозит Нотариуса.

9.11. Расторжение Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными участниками долевого строительства.

9.12. *Участник долевого строительства* обязан предварительно представлять Кредитору проекты изменений в Договор и сообщать о расторжении Договора не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до даты соответственно изменения или расторжения Договора.

9.13. *Стороны* договорились о следующем порядке согласования переноса сроков *Участнику долевого строительства*:

- направляет почтовым отправлением уведомление *Участнику долевого строительства* о переносе сроков передачи квартиры или уведомление вручается лично *Участнику долевого строительства* под расписку.

В случае, если *Участник долевого строительства* не направляет несогласие с новым сроком, такое согласование изменения срока передачи квартиры считается состоявшимся и не требует оформления дополнительного соглашения.

9.14. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором или действующим законодательством, *Застройщик* осуществляет возврат денежных средств, внесенных *Участником долевого строительства* по настоящему Договору, в безналичном порядке на счет вклада до востребования, предоставляемый *Участником долевого строительства* открытый у *Кредитора*, в том случае, если предоставляемый счет вклада до востребования закрыт – на депозит нотариуса по месту нахождения *Застройщика*, о чем сообщается *Участнику долевого строительства*.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

10.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, а также изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон и делающие невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по Договору, освобождают Сторон от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга.

11.3. Все уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по почтовым адресам, указанным в разделе 12 Договора, либо по реквизитам, сообщенным в соответствии с разделом 12 Договора.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями, что не является установлением претензионного порядка рассмотрения споров. Стороны вправе передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.6. Договор составлен на **7-и страницах**, в **4-и экземплярах**, два экземпляра получает *Застройщик*, два экземпляра получает *Участник долевого строительства*, один экземпляр из которых предоставляет в Банк. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<u>«Застройщик»</u>	<u>«Участник долевого строительства»</u>
<p>ООО «КостромаБизнесСтрой» Юридический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Калиновская, д.56, пом.23 ОГРН 1074401012443 ИНН 4401083756 КПП 440101001 Р/с № 40702810600000001053 в ООО «Костромаселькомбанк» в г. Кострома, БИК 043469720 К/с № 30101810200000000720</p> <p>Ген. директор _____ /А.С. Федоров/ М.П.</p>	