

ДОГОВОР № Б-34а-
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу: г. Кострома, ул. Боровая, 34а

г. Кострома

« » _____ 202 г

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Надёжный дом», адрес места нахождения: Россия, Костромская область, город Кострома, улица Свердлова, дом 41б, пом.2, ком.4; ИНН 4401194456, ОГРН 1194401006095, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Грошева Антона Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан (ка) (ин) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрированная по адресу: _____,

Именуем (ая) (ый) в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Боровая, 34а (ЖК «Высотка на Боровой»), (именуемый в дальнейшем "Дом") и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Строительство ведется на земельном участке общей площадью 5043 кв.м с кадастровым номером 44:27:020329:21, расположенном по адресу: г. Кострома, ул. Боровая, 34а.

1.3. Почтовый адрес многоквартирного дома в процессе исполнения настоящего Договора может уточняться.

1.4. Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира) №__ (строительный номер), расположенное на __ этаже, девятиэтажного жилого дома, без чистовой отделки и комплектации оборудованием. В стоимость Квартиры входит:

- устройство черновой выравнивающей стяжки на полу;
- заделка швов между потолочными плитами;
- установка оконных блоков ПВХ с двухкамерным стеклопакетом без откосов и подоконников;
- установка входной двери;
- монтаж систем электроснабжения с установкой электрического щита со счетчиком и автоматами, с разводкой по квартире, с установкой розеток и выключателей;
- монтаж системы отопления, водопровода и канализации (выводы от стояков с запорной арматурой), без разводки трубопроводов ХВС и ГВС и канализации, но с установкой счетчиков ХВС;
- монтаж системы газопровода с установкой газового счетчика, с учетом стоимости двухконтурного газового котла;
- остекление лоджии.

Подписание настоящего Договора со стороны Участника долевого строительства означает, что он ознакомился с расположением квартиры согласно проектной документации, а также с расположением выводов сетей, электрического щита со счетчиками и автоматами, газового котла, узлов учета системы водоснабжения и канализации, телефонного ввода в Объекте долевого строительства.

Любые изменения планировки квартиры, уровня ее комплектации, вносимые по желанию Участника, должны быть обязательно внесены в проект и оплачиваются Участником 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.

В стоимость квартиры **не входит** стоимость следующих работ, отделочных материалов и оборудования:

- чистовая отделка (выравнивание и шпатлевание стен и потолков, оклейка стен обоями, покраска или оклейка потолков, окраска панелей в кухне и санузле, устройство выравнивающего верхнего слоя стяжки и устройство чистовых полов, устройство полов из плитки в санузле и ванной комнате);
- стоимость отделочных работ и работ по подготовке поверхностей под отделку, а также стоимость материалов для производства этих работ (оклейка стен и потолков обоями, шпатлевка и побелка потолков, окраска и шпатлевка, и побелка панелей в кухне, санузле и ванной комнате);
- стоимость межкомнатных и санузловых дверей и стоимость работ по их установке;
- стоимость сантехнического оборудования, подводок и работ по их установке: ванна, смеситель для ванны, раковина-умывальник, раковина-мойка, смесители умывальников, подводки к ванной и умывальникам, унитаз в комплекте со смывным бачком;
- стоимость работ и материалов по устройству чистовых полов;
- стоимость газового оборудования (плита) и стоимость работ по ее установке.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджий (с коэф.0,5), составляет _____ кв.м.

Дом имеет следующие проектные характеристики:

| Вид | Объект капитального строительства |
|--------------------------------|---|
| Назначение дома | Многоквартирный жилой дом |
| Этажность | 9 |
| Количество этажей | 9 |
| Подземный этаж | - |
| Технический этаж | - |
| Общая площадь дома (кв.м.) | 7839,02 |
| Материал наружных стен | Камень керамический поризованный, кирпич керамический лицевой |
| Материал межэтажных перекрытий | Железобетонные плиты |
| Класс энергоэффективности | В |

Объект долевого строительства (Квартира) имеет следующие проектные характеристики:

| | |
|--|-------|
| Назначение объекта | Жилое |
| условный номер | |
| Количество комнат в квартире | |
| Номер этажа | |
| Общая площадь с учетом лоджий (с коэф.0,5), кв.м | |
| Подъезд № | |
| Коридор, кв.м | |
| Жилая площадь, кв.м | |
| Площадь кухни, кв.м | |
| Санузел (туалет, ванная), кв.м | |
| Лоджия, кв.м | |

Месторасположение квартиры указано в Приложении №1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

Основные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 1.5 Договора, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в проектную декларацию на момент заключения Договора.

Точная площадь будет определена после окончания строительства по результатам обмеров Объекта долевого строительства лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Дома, при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

1.6. Застройщик выполнил все предусмотренные действующим законодательством обязанности по оформлению документов, необходимых для осуществления строительства, опубликовал проектную декларацию на сайте - нашдом.рф и получил разрешение на строительство. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомился с проектной декларацией и всеми документами, размещенными Застройщиком, в т.ч. но не исключительно – разрешением на строительство, договором субаренды земельного участка.

1.7. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 31 декабря 2024 г. Застройщик вправе досрочно ввести объект в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 31 марта 2025 года. Застройщик вправе досрочно передать Квартиру.

1.9. По завершении строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, при исполнении Участником долевого строительства в полном объеме принятых в соответствии с настоящим договором обязательств, Участник долевого строительства приобретает право зарегистрировать право собственности на Квартиру, соответствующую его доле участия в строительстве Объекта долевого строительства, предусмотренную настоящим договором.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.10. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.11. Наследник вступает в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенных копий свидетельств. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

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

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:

- разрешение на строительство от 18 октября 2022 года №44-27-155-2022 выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы;

- договор аренды земельного участка от 23 сентября 2021 г., запись о государственной регистрации от 07.10.2021 г. №44:27:020329:21-44/012/2021-2;

- дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 23 сентября 2021г. №2.0281.2, запись о государственной регистрации от 15.02.2022г. №44:27:020329:21-44/012/2022-5;

- договор субаренды земельного участка от 23 ноября 2021 г., запись о государственной регистрации от 06.12.2021 г. №44:27:020329:21-44/012/2021-3;

- проектная декларация опубликована на сайте - нашдом.рф;

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Квартиры рассчитывается исходя из стоимости 1 кв. м. () рублей и составляет () рублей.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (далее Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее-Депонент), в целях их перечисления Застройщику или Банку при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: г. Кострома ул. Никитская, 33; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8(800) 200-57-03.

Депонент:

Застройщик: ООО СЗ «Надёжный дом».

Депонируемая сумма:

() рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2024г , но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. В случае изменения срока передачи квартиры, предусмотренного п. 1.8. настоящего Договора, срок условного депонирования соответственно переносится на такой же срок.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы – предоставление Застройщиком Эскроу-агенту копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

3.3. В случае изменения платежных реквизитов Застройщика, последний обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления такого события уведомить Участника долевого строительства путем размещения в свободном доступе актуальных сведений на сайте: нашдом.рф.

3.4. Цена договора, указанная в п. 3.1. не является окончательной и подлежит изменению согласно п.4.17, п.4.18 настоящего Договора, в случае наличия отклонения общей площади Квартиры от проектной на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома по техническому плану Дома, составляемому организациями по технической инвентаризации объектов недвижимости и подлежит изменению согласно п.4.17, п.4.18 настоящего Договора. При отсутствии таких отклонений цена договора, указанная в п. 3.1 является окончательной и изменению не подлежит.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, а именно ()

рублей на специальный эскроу-счет после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в безналичном порядке в течение 3 (трех) рабочих дней.

В случае изменения срока ввода объекта в эксплуатацию, предусмотренного п. 1.7. настоящего Договора, обязательство Участника долевого строительства по оплате цены Договора, предусмотренного настоящим пунктом, соответственно переносится на такой же срок.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных денежных средств сумму в размере () рублей 00 коп. – не позднее не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.6. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 3.1. Договора) считается дата внесения денежных средств на специальный эскроу-счет.

3.7. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства или Банку в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора, внесенные денежные средства на специальный счет-эскроу перечисляются Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3.9. Доплата и возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае отличия фактической площади Квартиры от проектной площади Квартиры более чем на 1 (Один) квадратный метр в большую или меньшую стороны, выявленного при уточнении площади Квартиры по данным обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартире в частности, осуществляется в порядке, предусмотренном законом и условиями настоящего Договора.

3.10. При изменении цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором, стороны обязаны в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика произвести платеж в сумме, на которую цена Договора была изменена.

3.11. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п. 3.1, п.3.9, п.3.10 Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.12. Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном федеральным законом.

3.13. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее 31 марта 2025 г. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства в собственность осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры.

Участник долевого строительства вправе требовать передачи ему Квартиры лишь при условии полной оплаты им цены договора.

4.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

4.3. В случае если строительство (создание) 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 настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в

эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

4.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, на электронную почту, указанную в настоящем договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства (в случае досрочной передачи Квартиры, течение двухмесячного срока начинается с момента получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.9. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается также не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству или отделке Квартиры направленной Застройщику в письменном виде с подтверждением вручения и/или надлежащего направления.

4.10. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства одновременно принимает долю в общем имуществе в Доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке.

4.11. После принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по внесению обслуживающим организациям платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

4.12. В целях исполнения указанной в п. 4.11. Договора обязанности Участник долевого строительства обязуется в срок 10 (Десять) рабочих дней с даты приемки объекта долевого участия заключить договор на обслуживание Дома и оказание коммунальных услуг с обслуживающей организацией и представить его копию Застройщику.

4.13. Участник долевого строительства обязуется компенсировать внесенную Застройщиком обслуживающим организациям плату, за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме, а также плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта долевого строительства до момента заключения Участником

долевого строительства договора на обслуживание Многоквартирного дома и оказание коммунальных услуг с обслуживающими организациями, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующей квитанции или письма от Застройщика.

4.14. Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно согласно Градостроительному кодексу РФ и Жилищному кодексу РФ.

4.15. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

4.16. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.5 настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Дома, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершении строительства Дома путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью технического плана здания, оформляемого на Дом и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 1 (Один) квадратный метр и меньше размера общей площади, указанного в п. 1.5 Договора, не является существенным. При этом перерасчет цены Договора не производится.

4.17. В случае, если на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию, фактическая общая площадь Квартиры будет превышать проектную общую площадь Квартиры более, чем на 1 (один) квадратный метр от проектной общей площади Квартиры, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между фактической общей площадью Квартиры и проектной общей площадью Квартиры, умноженной на стоимость строительства 1 кв. м. Квартиры равную _____ (_____) рублей. Доплата осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта. В случае, если на момент оплаты эскроу счет будет действующим, перечисление денежных средств необходимо произвести на него.

4.18. В случае, если на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию, фактическая общая площадь Квартиры будет отличаться в меньшую сторону от проектной общей площади Квартиры более, чем на 1 (один) квадратный метр от проектной общей площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между фактической общей площадью Квартиры и проектной общей площадью Квартиры, умноженной на стоимость строительства 1 кв. м. Квартиры равную _____ (_____) рублей. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

4.19. При передаче Квартиры Участнику долевого строительства и подписании соответствующего передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.17, п.4.18 цена Договора.

4.20. Любые суммы, подлежащие удержанию с Участника долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. 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.

5.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, устанавливается в течение пяти лет, на материалы, используемые, в соответствии с проектом, действует гарантийный срок, установленный изготовителем; на специализированные и отделочные работы гарантийный срок составляет 12 месяцев, данный срок исчисляется со дня передачи квартиры Участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, устанавливается в течение трех лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее 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) Квартиры возникли вследствие нарушения Участником долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. В случае, если Участник долевого строительства выявит в переданной Квартире отступления от условий договора и (или) обязательных требований, приведшие к ухудшению качества объекта, или с иные недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства направляет застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче квартиры.

6.4. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

6.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

6.5.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца.

6.5.2. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

6.5.3. В иных установленных федеральным законом случаях.

6.6. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

6.6.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

6.6.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

6.6.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости.

6.6.4. В иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.7. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.6.5 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.6.6. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, в порядке, установленном п.3.8 настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

6.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.3.12 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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.

6.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ФОРС-МАЖОР

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" неустойки (штрафы, пени).

7.2. Уплата штрафов (пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п.7.3 настоящего Договора, каждая Сторона должна известить о них в письменном виде другую Сторону в срок не более чем 30 календарных дней с момента их наступления.

7.5. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п.7.3 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.7. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.3 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор досрочно.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

8.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подсудности.

8.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

8.5. 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.

8.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, паспортных данных Участника долевого строительства Стороны обязаны в течение 7 дней извещать друг друга. При отсутствии такого извещения риск неблагоприятных последствий, которые могут возникнуть по вине Стороны, не исполнившей данное условие, ложится на такую Сторону Договора.

8.7. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента таковой. В случае подписания дополнительного соглашения представителем Стороны, действующим на основании доверенности, неотъемлемым приложением к такому соглашению является копия доверенности, подтверждающая наличие полномочий на подписание соглашения.

8.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем 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.

8.9. Настоящий Договор составлен на __ (_____) страниц, __ (_____) страница – Приложение № 1, является неотъемлемой частью Договора, - в _____ идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два - Застройщику, один - Участнику долевого строительства».

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Участники долевого строительства»:

Гражданин

Тел.:

Эл. почта:

_____/_____/

«Застройщик»:

РФ

ООО СЗ «Надёжный дом»

156000, г. Кострома, ул. Свердлова, 41б, пом.2, ком.4;

ИНН 4401194456/КПП 440101001

ОГРН 1194401006095

р/с 40702810329000007682 в

Костромском отделении №8640

ПАО Сбербанк г.Кострома

к/с 30101810200000000623

БИК 043469623

_____/ А.А. Грошев/

Приложение №1
к договору № Б-34а- от « » _____ 202 г
участия в долевом строительстве

этаж № ; подъезд № ; кв. № .

ПЛАН КВАРТИРЫ

«Участник долевого строительства»:

«Застройщик»:

ООО СЗ «Надёжный дом»

_____ / _____ /

_____ /А.А. Грошев/