ПРОЕКТ
ДОГОВОРА
участия в долевом строительстве

г. Кострома «___» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик СК Норма», юридический адрес: 156013, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д.22/22, Н.П.17, ИНН 4401160922, ОГРН 1154401003041, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Михайлова Андрея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гр. РФ _____, _____г. рождения, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт серия ____ номер _____, выдан _____г. _____, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____,

именуемый/ая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, по отдельности **«Сторона»**, 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:

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Дом** – Многоэтажный многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Костромская область, городской округ город Кострома, г. Кострома, шоссе Кинешемское, земельный участок 96 с кадастровым номером 44:27:070401:451. Общая площадь дома согласно проекта 8 196,8 кв.м. ЖК «Лесной квартал» (11 очередь строительства).

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

Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров органами технической инвентаризации.

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

1.1.6. **Управление Росреестра по КО** - Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

1.1.7. **Технический план –** документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого объекта недвижимости.

1.1.8. **Организация, осуществляющая кадастровый учет** - организация, подготавливающая технический план, в котором содержатся все основные характеристики объекта недвижимости.

1.1.9. **Проектная площадь Квартиры** – общая площадь Квартиры, определенная в соответствии с Проектной документацией.

В случае, если частью квартиры являются лоджия, веранда, балкон, терраса, под Проектной площадью квартиры понимается общая приведенная площадь квартиры, определенная в соответствии с Проектной документацией как сумма общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным органом государственной власти на момент заключения Договора.

1.1.10. **Фактическая площадь квартиры** - общая площадь Квартиры, включающая в себя сумму площадей всех частей Квартиры, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также балконы, лоджии, террасы, веранды (с учетом понижающих коэффициентов), которая определяется по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

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 №44-27-75-2024 от 05.11.2024 года, выданным Администрацией города Костромы на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Костромская область, городской округ город Кострома, г. Кострома, шоссе Кинешемское, земельный участок 96 с кадастровым номером 44:27:070401:451 сроком действия до «05» ноября 2027 года.

- договором купли-продажи недвижимого имущества от 18.04.2023 г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области сделана запись о государственной регистрации права собственности № 44:27:070401:451-44/012/2023-1 от 22.05.2023 года.

Земельный участок с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью 4765 +/- 24 квадратных метров.

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

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ. Проектная декларация опубликована на сайте: наш.дом.рф; masterstroy44.ru

2.1.4. Объект будет передан Участнику долевого строительства не позднее **30 сентября 2028 г.**

До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе о проектной декларации.

2.2.1. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей документацией, проектной документацией по строительству в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение строительной деятельности, идентифицировать квартиру, определить ее размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные (в том числе мероприятия по обеспечению доступа инвалидов), архитектурно-художественные, санитарно-гигиеническое и инженерные особенности.

2.2.2. Участник подтверждает, что обладают достаточной информацией о социальном, экономическом, и экологическом состоянии района застройки.

2.2.3. Участник подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат	
Общая проектная площадь, с учетом лоджии (с коэф.0,5), м^2	
Общая площадь, м^2	
Жилая площадь, м^2	
Кухня, м^2	
с/у, м^2	
Лоджия с коэффициентом 0,5	
Прихожая, м^2	

Месторасположение Квартиры определяется согласно Приложению № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

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

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки и оборудования, за исключением черновой отделки, которая включает в себя следующее:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета, с разводкой и подключением к газовому котлу (без разводки по квартире)	+
монтаж системы электроснабжения с установкой распределительного щита в квартире (без разводки по квартире), с подключением газового котла и сигнализатора загазованности	+
монтаж системы отопления	+
монтаж системы канализации – стояки с тройником и заглушками	+
монтаж системы горячего водоснабжения – разводка трубопроводов горячей воды в изоляции в конструкции пола (если предусмотрено проектом) без подключения к газовому котлу	+
монтаж внутриквартирных перегородок из плит перегородочных силикатных (без штукатурки и шпатлевки)	+
черновая штукатурка кирпичных стен без штукатурки откосов окон, дверей и подоконников	+
черновая цементная стяжка полов в квартире (кроме лоджии)	+
установка оконных блоков ПВХ без отделки откосов и подоконников, остекление лоджии	+
установка входной двери	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
установка газового оборудования АОГВ (без газовой плиты)	+

3.3. Дом имеет следующие проектные характеристики:

Наружные стены	толщиной 640 мм из керамического кирпича
Количество этажей	9 этажей
Перекрытия	плиты железобетонные
Класс энергоэффективности	"В" (высокий)
Сейсмичность района	менее 6 баллов. (СНиП II-7-81*, ОСР-97, карта А)

3.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, в том числе до проведения полных расчетов. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его незаключенность. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора лежат на обеих сторонах Договора, на Участнике долевого строительства и на Застройщике в соответствии с п. 30 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

3.5. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств Участника долевого строительства.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стороны согласовали стоимость 1 кв.м. общей площади Квартиры в **размере __ 000 (_____) рублей 00 копеек.** Данная стоимость 1 кв.м. является окончательной и изменению не подлежит.

Цена договора на момент его заключения исчисляется из расчета:

_____ кв.м * _____ 000 рублей = _____ рублей 00 копеек

и составляет _____ **(_____) рублей 00 копеек** за общую площадь передаваемого Объекта.

При этом площади лоджий, балконов и прочих не отапливаемых помещений (не входящих в общую площадь квартиры по свидетельству) оплачиваются согласно применяемых к данным площадям понижающих коэффициентов.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., определена на основании проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий (балконов) с понижающим коэффициентом 0,5, и может быть изменена по соглашению Сторон или в следующем случае.

Если по данным организации, осуществляющей кадастровый учет, фактическая площадь Квартиры будет больше проектной площади, указанной в п. 3.2. Договора, но не более чем на 5% от общей площади, цена договора увеличивается на разницу площадей исходя из расчета: *(фактическая площадь, кв.м – проектная площадь, кв.м) * ___ 000 рублей = сумма увеличения.*

Если по данным организации, осуществляющей кадастровый учет, фактическая площадь Квартиры будет меньше проектной площади, указанной в п. 3.2. Договора, но не более чем на 5% от общей площади, цена договора уменьшается на разницу площадей исходя из расчета: *(проектная площадь, кв.м - фактическая площадь, кв.м) * ___ 000 рублей = сумма уменьшения.*

Цена включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. После завершения строительства объекта вся Экономия по объекту остается в распоряжении Застройщика.

4.3. 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 обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Платежи по настоящему Договору производятся участником долевого строительства путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и в сроки, предусмотренные в п. 4.4. настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.»

4.4. **Эскроу - агент**: Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru (далее по тексту – «Эскроу-агент»/ «Акцептант»),

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СК Норма», место нахождения: г. Кострома; адрес: 156013, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д.22/22, н.п. 17, адрес электронной почты: ck_norma@mail.ru, телефон: 8(4942)370307.

р/с: 40702810409710000845, открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, корр/счет 30101810145250000411.

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

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» декабря 2028 года.

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 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, после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;

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

4.4.2. Цена договора указанная в п.4.1. не является окончательной и подлежит изменению согласно п.4.2. настоящего Договора, в случае наличия отклонения общей площади Объектов (жилых помещений) от проектной на день получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома по техническому паспорту на Многоквартирный дом, составляемому организациями по технической инвентаризации объектов недвижимости, и подлежит изменению согласно настоящему Договору. При отсутствии таких отклонений цена договора, указанная в п.4.1. настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит.

4.4.3. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п.4.1. настоящего Договора, а именно **_____ (_____) рублей 00 копеек** на специальный эскроу-счет **в течение 2 (Двух) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в безналичном порядке.**

4.4.4. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п.4.1. Договора) считается дата внесения денежных средств на специальный эскроу-счет.

4.4.5. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства 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.

4.4.6. В случае расторжения настоящего Договора, внесенные денежные средства на специальный эскроу-счет перечисляются Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства.

4.4.7. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

4.4.8. При просрочке внесения платежа, предусмотренного п.4.1. настоящего Договора более чем на два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 №214-ФЗ.

4.4.9. Застройщик использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных в ч.1 ст.18 Закона 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

4.4.10 В случае, указанном в п.4.2. настоящего Договора, Участники долевого строительства/Застройщик обязаны осуществить соответствующую доплату/возврат в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика/Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности квартиры к передаче, в соответствии с законодательством РФ, либо по реквизитам, предоставленным участником долевого строительства.

Стороны принимают во внимание, что доплата осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

При этом датой получения уведомления, любого, из указанного в настоящем Договоре, будет считаться:

- дата направления Застройщиком электронного уведомления, направленного посредством электронной почты, указанной в реквизитах договора. При этом стороны признают обязательную силу за перепиской по адресам e-mail, указанным в настоящем договоре, и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем). Простые распечатки (скриншоты) с почтовых ящиков подтверждают факт обмена документами и признаются юридически значимые действия;

- дата получения Участником (-ами) долевого строительства, в адрес которого/ых направлено почтовое уведомление, уведомления о доставке в адрес Застройщика почтового отправления, содержащего уведомление получателя почтового отправления;

- либо дата возврата Застройщику почтового отправления из-за невозможности его вручения Участнику долевого строительства. Датой получения Участником долевого строительства почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Получателя Участника долевого строительства.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляет по акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

5.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.3. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию и досрочную передачу Объекта Участнику долевого строительства.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до передачи Объекта направляет Участникам 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. Уведомление Застройщиком также может быть направлено по электронной почте, указанной в настоящем договоре в разделе 16.

5.5. Участники долевого строительства, получившие уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение 7 (семи) дней со дня получения указанного уведомления.

При уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при немотивированном отказе от его принятия, Застройщик по истечении 2 двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Объекта.

В этом случае риск случайной гибели Объекта и обязанности по оплате обязательных платежей (в том числе за коммунальные услуги) признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема - передачи Объекта.

Кроме того, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Участников долевого строительства принять Объект и зарегистрировать за последним право собственности.

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

5.6. Если качество Объекта не соответствует условиям договора, требованиям технического регламента, проектной документации и градостроительных регламентов, построен с существенными недостатками, что делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках, в котором указываются выявленные несоответствия. Такие требования Участника долевого строительства должны быть обоснованными и мотивированными.

После составления Сторонами такого Акта, Участник долевого строительства, первоначально вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Стороны согласовали срок для устранения недостатков равный 30 (тридцать) календарных дней.

В случае, если Застройщик не устранил выявленные недостатки в указанные сроки, либо устранил, но с замечаниями, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика по своему выбору соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.7. После передачи Объекта в соответствии с п. 5.5. Договора, в том числе после составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Объекта, Участники долевого строительства самостоятельно несут расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта.

5.8. Право собственности на Квартиру возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5.9. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

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, городской округ город Кострома, г. Кострома, шоссе Кинешемское, земельный участок 96 с кадастровым номером 44:27:070401:451, 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 Участникам долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Передать Участникам долевого строительства Квартиру и соответствующую долю в общем имуществе Дома по передаточному акту или иному документу **не позднее 30 сентября 2028 года**.

6.4. Передать Участникам долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект. В срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства, Застройщик обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме. При этом, Застройщик, в соответствии с п. 7.1 договора, направляет Участнику долевого строительства платежную квитанцию для оплаты государственной пошлины за регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства, в свою очередь, оплачивает за регистрационные действия сумму, указанную в квитанции в течение 3 дней, с момента направления. В случае неоплаты государственной пошлины за регистрационные действия, Застройщик не несет ответственности за исход/возврат поданных документов в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

6.5. В случае необходимости и на свое усмотрение Застройщик вправе внести архитектурные и/или структурные изменения в Объект и/или Дом, изменить проектную декларацию в части размещения парковочных мест на прилегающей к Дому территории, а также заменить строительные материалы или оборудование, без ухудшения характеристик материалов, указанных в проектной документации, без получения на это согласия Участников долевого строительства.

6.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Дома. Участник уведомлен и согласен с тем, что характеристики Квартиры могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Квартиры может быть увеличена или уменьшена, по результатам изменения проектной документации. Изменения Дома и/или Квартиры в результате корректировки проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Изменения Дома и/или Квартиры в результате корректировки проектной документации, не требующей прохождения повторной экспертизы, не приводящей к ухудшению основных характеристик Квартиры, не считаются недостатком.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участники долевого строительства обязуются:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором;
- в установленные договором сроки осмотреть и принять Объект и зарегистрировать право собственности на Квартиру (при несоблюдении условия, указанного в п. 6.4. договора) в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области;
- нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 30 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ;
- нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, а также в органах, проводящих техническую инвентаризацию объектов недвижимости;
- присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия,
- своевременно, но не позднее 7 календарных дней, извещать Застройщика в письменном виде посредством электронной почты, указанной в реквизитах настоящего Договора, об изменении своего адреса, в том числе почтового, паспортных данных, номеров телефонов и иных сведений и реквизитов.

При несообщении об указанных изменениях корреспонденция, отправляемая по последнему известному Застройщику почтовому (электронному) адресу и реквизитам, считается надлежащим образом доставленной. Участник долевого строительства, не сообщивший об изменении указанных реквизитов, несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

7.2. Участники долевого строительства, в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ, п.1 ст. 408 ГК РФ, обязуются проводить переустройство и (или) перепланировку помещения (как-то: снос стен и перегородок,

установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д) в многоквартирном доме исключительно при соблюдении требований законодательства РФ, по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения. При соблюдении требований законодательства РФ перепланировка, как и переоборудование Квартиры согласовывается также со специализированными организациями в сфере проектирования, 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 также 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.
7.3. После оформления права собственности на Квартиру и в течение всего срока эксплуатации Объекта Участники долевого строительства не имеют права менять архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции Объекта.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
8.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома подтверждает факт создания объекта недвижимости и удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта строительным нормам и правилам, требованиям технических регламентов.
8.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в её состав, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.
8.3.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
8.3.2. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.
8.4. При обнаружении недостатков объекта в рамках гарантийного срока, первоначально, Участник долевого строительства направляет претензию в адрес Застройщика с указанием обнаруженных недостатков. Застройщик не позднее 7 (семи) рабочих дней собирает комиссию с представителями Генподрядчика, субподрядчиков и иных заинтересованных лиц для составления акта о недостатках.
8.5. В случае обнаружения недостатков, зафиксированных в акте о недостатках объекта, в рамках гарантийного срока, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения претензии от Участника долевого строительства.

В случае, если Застройщик не устранил выявленные недостатки в указанные сроки, либо устранил, но с замечаниями, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика по своему выбору соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.
8.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации Договора, считается находящийся в залоге земельный участок: общей площадью 4765 +/- 24 кв.м., с кадастровым номером 44:27:070401:451, расположенный по адресу: Костромская область, городской округ город Кострома, г. Кострома, шоссе Кинешемское, земельный участок 96. Право на земельный участок устанавливается Договором купли-продажи недвижимого имущества от 18.04.2023 г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области сделана запись о государственной регистрации права собственности № 44:27:070401:451-44/012/2023-1 от 22.05.2023 года. Земельный участок с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), входящий в категорию земель «Земли населенных пунктов».

8.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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;

- ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, 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.

Данные условия распространяются на действия/бездействия всех лиц, эксплуатирующих Объект на законных основаниях в период Гарантийного срока.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.4. При этом Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору направляется Застройщику для его уведомления. Уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям Участником долевого строительства по Договору запрещено.

9.5. 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.

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

10. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, в том числе до проведения полных расчетов. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его незаключенность.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

10.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и иных платежей, включая уплату неустойки и убытков, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, или по основаниям, указанным в Федеральном законе 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".

10.5. В случае расторжения настоящего Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежит возврату в соответствии с ч.8 ст.15.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
11.2. Претензионный порядок разрешения споров является для сторон обязательным. Ответ на претензию, полученную Стороной, должен быть отправлен другой стороне в течение 14 (четырнадцати) календарных дней.
11.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Дома.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.
12.2. 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 с предложением об изменении Договора.
12.3. Неустойка в рамках настоящего Договора выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

13.ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс - мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
13.1.1. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти, а также действия (бездействия), незаконно препятствующие выполнению Сторонами обязательств; забастовки; военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
13.1.2 Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

14.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:
- предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на земельном участке Дом.

14.2. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 8.6. настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения Застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в п. 8.6. настоящего Договора, является банк;

2) от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объект долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта;

3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и банком, может быть использован только на цели, указанные в пп. 1 - 9 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".

14.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п.8.6. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

15.2. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным или признается в течение срока его действия, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

15.3. 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.

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

15.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

В случае изменения реквизитов Застройщика, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу: www.наш.дом.рф, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайтах: www.наш.дом.рф в сети-Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

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

15.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.8. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (ФИО, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления эксплуатации объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирным домом, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

15.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирным домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

15.10. Участник уведомлен о том, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п. 2.1.2. настоящего Договора, оставляет за

собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории земельного участка или его части.
15.11. Настоящий Договор составлен на 12-ти страницах, в 3-х экземплярах: один — Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – Банку (эскроу-агенту). Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «Специализированный Застройщик СК Норма» ИНН/КПП:4401160922/440101001 ОГРН:1154401003041 Адрес: 156013, г. Кострома, ул. Маршала Новикова, д. 22/22, н.п. 17 р/с: 40702810409710000845, открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, корр/счет 30101810145250000411. Электронная почта: ck_norma@mail.ru	**Гр. РФ _____, _____г. рождения, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт серия ____ номер _____, выдан _____г. _____, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу:** **_____** **Электронная почта для направления уведомлений**:
_____Михайлов А.А.	_____/_____/

Приложение №1 к Договору №____ участия в долевом строительстве
от _____ года

План расположения квартиры на этаже объекта:
Многоэтажный многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Костромская область, городской округ город Кострома, г. Кострома, шоссе Кинешемское, земельный участок 96 с кадастровым номером 44:27:070401:451

Застройщик:
ООО «СЗ СК Норма»

_____ Михайлов А.А.

Участник долевого строительства:

_____/ _____/