

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Кострома

№ М/19-

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция капитального строительства»**, ОГРН 1114401006950, ИНН 4401129601, КПП 440101001, зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Костроме 09.11.2011 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 44 №000789743 от 09.11.2011 года, Свидетельством о постановке на учет в налоговом органе серия 44 №000803513 от 09.11.2011 года, р/с \_\_\_\_\_ в отделении №8640 ПАО Сбербанк г. Кострома, к/с 30101810200000000623, БИК 043469623, юридический адрес: Россия, Костромская область, г. Кострома, ул.Мясницкая, д. 19Д, в лице генерального директора **Смирнова Олега Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_, 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 договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Используемые в договоре термины и определения:

**Дом** - 9-ти квартирный 3-х этажный жилой дом, строительство которого ведет **Застройщик** по адресу: **156000, Костромская область, город Кострома, улица Мясницкая, д. 19д**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Почтовый адрес Дома в процессе исполнения Договора может уточняться по решению органов местного самоуправления.

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

**Общая площадь квартиры** — определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, и определяется согласно проекту по внутреннему контуру за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Площадь квартиры может быть уточнена после проведения обмеров органами технического учета.

**Расчетная площадь квартиры** — общая площадь квартиры с учетом лоджий/балконов, применительно к последним при расчете понижающего коэффициента 0,5.

**Федеральный закон** — Федеральный закон от 30.12.2004года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.2 Документы предоставляющие право **Застройщику** на привлечение денежных средств Участника долевого строительства:

1.2.1 разрешение на строительство №44-RU 44328000-479-2016 от 5 декабря 2016 года, выдано Администрацией города Костромы, действительно до 1 мая 2017 года;

1.2.2. земельный участок общей площадью 1160 кв.м с кадастровым № **44:27:040608:49** категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные (индивидуальные) жилые дома, многоквартирные жилые дома до 3-х этажей, принадлежит **Застройщику** на праве аренды на основании Договора аренды от 05.12.2016, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области 26.12.2016 года за №44-44/001-44/001/020/2016-9732/1, заключенного **Застройщиком** с Покровским Юрием Сергеевичем на срок до 31.03.2019 года для осуществления строительства 9-ти квартирного 3-этажного жилого дома. Вышеуказанный земельный участок представляет историко-культурную ценность - «Участок культурного слоя посадка вдоль бывших Никольской и Козьмодемьянской улиц, XV-XVIII вв.» (постановление главы администрации Костромской области №470 от 28.10.1999 года).

1.2.3. генеральный договор №ГОЗ-90-3344/16 от 27.12.2016 года страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (объект: 9-ти квартирный 3-х этажный жилой дом по адресу: 156000, Костромская область, город Кострома, улица Мясницкая, д. 19д), заключенный **Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ»** (Страховщик) (ИНН 7743014574 ОГРН 1027739329188, место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, дом 29). «Правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в редакции от 19 сентября 2016 года».

1.2.4. Проектная декларация опубликована 05.12.2016 года в сети «Интернет» на сайте **www.dcstr.ru**.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По 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, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

*Дом имеет следующие основные характеристики в соответствии с проектной документацией:*

Вид и назначение	Многokвартирный (состоящий из 9-ти квартир) жилой дом
Этажность	3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	673,04
Материал наружных стен	Керамический кирпич лицевой полнотелый, высокопрочная штукатурка, покраска фасадной краской за 2 раза.
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В

2.2. Объект — Квартира имеет следующие характеристики согласно проектной документации:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь квартиры с учетом лоджий/балконов (понижающий коэффициент 0,5), м <sup>2</sup> (расчетная)	
Общая площадь квартиры, м <sup>2</sup>	
Жилая площадь, м <sup>2</sup>	
Комната, м <sup>2</sup>	
Кухня, м <sup>2</sup>	
Прихожая, м <sup>2</sup>	
Сан.узел, м <sup>2</sup>	
Лоджия, м <sup>2</sup> с коэффициентом 0,5	

Место расположения квартиры обозначено в Приложении №1 к Договору.

2.3. Площади Квартиры (п. 2.2. Договора) на момент заключения Договора определяются согласно проекту и являются ориентировочными.

Окончательная (фактическая) площадь Объекта определяется после сдачи Дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров органом, осуществляющих техническую инвентаризацию недвижимости.

2.4. Отделочные работы по Квартире, осуществляемые за счет Застройщика: монтаж системы водоснабжения до счетчика учета; монтаж системы электроснабжения; монтаж системы теплоснабжения с установкой индивидуального газового котла; установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения; установка внутриквартирных перегородок; установка оконных блоков и дверей лоджий ПВХ; установка входной двери; цементная стяжка пола; штукатурка стен.

Прочие виды работ: внутренняя разводка систем водоснабжения, установка сантехнических приборов, внутренняя отделка квартиры в полном объеме и другие работы за исключением отмеченных выше, - осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА и УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

3.1. Стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и рассчитана исходя из цены \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (один) кв. м площади Квартиры (расчетной) (п. 2.2. Договора). Соответственно цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта и соответствующей общей площади Объекта. В свою очередь общая площадь Объекта состоит из суммы его общей площади и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 — расчетная площадь:

$$\text{ПЛОЩАДЬ}_{\text{общ.объекта}} + \text{ПЛОЩАДЬ}_{\text{лоджии}} * \text{ЦЕНА}/\text{м}^2 = \text{ЦЕНА ДОГОВОРА}$$

Стоимость Объекта подлежит изменению в следующих случаях:

- по факту получения Застройщиком данных технической инвентаризации объекта (при изменении общей площади Объекта: 1) в случае, если фактическая общая площадь квартиры будет превышать общую площадь квартиры, указанную в п. 2.2 настоящего договора, более чем на 1,5 м<sup>2</sup>; 2) в случае, если фактическая общая площадь квартиры будет менее общей площади квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора более, чем на 1,5 м<sup>2</sup>).

Уведомление о необходимости заключить дополнительное соглашение об изменении стоимости Объекта направляется Застройщиком Участнику долевого строительства, последний, в свою очередь, обязуется в течение пяти дней с момента его получения подписать соответствующее дополнительное соглашение в котором будет установлена окончательная стоимость Объекта исходя из фактической его площади с выделением суммы доплаты/возмещения подлежащих уплате.

Перерасчет стоимости договора, на основании последующих замеров органов технического учета, выполненных по вызову Участников долевого строительства, не производится.

3.2. Порядок оплаты: денежные средства вносятся Участником долевого строительства **единовременно** за счет собственных средств путем проведения безналичных расчетов либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика в течение **трех рабочих дней** с момента регистрации настоящего Договора в УФС государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области. Факт оплаты Участником

долевого строительства стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, или корешками приходно-кассовых документов.

3.3. В случае допущения просрочки со стороны *Участника долевого строительства* по внесению платежа более двух месяцев - данное обстоятельство является основанием для одностороннего отказа *Застройщика* от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом (п. 4 ст. 5).

#### 4. ПЕРЕДАЧА ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА

4.1. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию **IV квартал 2018 года**.

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

4.2. Срок передачи *Застройщиком* Объекта *Участнику долевого строительства*: в течение трех месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию. О готовности Объекта к передаче *Застройщик* информирует *Участника долевого строительства* не менее чем за месяц до срока передачи Объекта в письменной форме (Сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному *Участником долевого строительства* почтовому адресу: \_\_\_\_\_ и адресу электронной почты: \_\_\_\_\_ или вручается *Участнику долевого строительства* лично под расписку.

Допускается досрочное исполнение *Застройщиком* обязательства по передаче Объекта, о чем *Участник долевого строительства* извещается в письменной форме путем направления соответствующего Сообщения.

4.3. Приемка Объекта *Участником долевого строительства* осуществляется в течение 3 (трёх) рабочих дней со дня получения указанного выше Сообщения (п. 4.2. Договора).

Объект сдается на основании передаточного акта или иного документа о передаче (односторонний передаточный акт согласно ч. 6 ст. 8 Федерального закона) при условии внесения финансирования за Объект в полном объеме.

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

4.4. Право собственности на Объект возникает у *Участника долевого строительства* с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект оформляется за счет средств *Участника долевого строительства*.

#### 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

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

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

5.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет **пять лет** с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

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

#### 6. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА и ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

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

6.3. 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 до момента подписания сторонами передаточного акта в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.4. *Стороны* несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с Федеральным законом и иным действующим законодательством РФ.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (полное или в части) обязательств по Договору, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), включая неблагоприятные погодные условия, создающие опасность или реальную невозможность выполнения того или иного вида строительных работ. В случае наступления указанных обстоятельств срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

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

6.5. *Застройщик* до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания *Участником долевого строительства* акта передачи Квартиры в собственность (одностороннего акта в случае предусмотренном Федеральным законом) несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящего в его состав Объекта.

6.6. Договор составлен в 3 экземплярах на 5-ти страницах: один – *Застройщику*, один - *Участнику долевого строительства*, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ, ОБРАБОТКА И ХРАНЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

7.1. Настоящим *Участник долевого строительства* выражает свое **СОГЛАСИЕ** на обработку *Застройщиком*, а также по его поручению третьими лицами (представителями), своих персональных данных, указанных в Договоре, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, уничтожение персональных данных, в целях, связанных исключительно с исполнением *Застройщиком* обязательств по Договору, а также в целях сбора и обработки статистической информации и проведения маркетинговых исследований на период действия Договора \_\_\_\_\_.

7.2. *Участник долевого строительства* в случае изменения почтового адреса обязуется сообщить о смене адреса *Застройщику* в течение пяти дней с момента соответствующего изменения, в противном случае риск неполучения корреспонденции несет *Участник долевого строительства* (ст. 165.1 ГК РФ).

## 8. ПОДПИСИ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b><u>Застройщик:</u></b> <b>ООО «Дирекция капитального строительства»</b> Юр. адрес: 156000, Костромская область, г. Кострома, ул. Мясницкая, д. 19д, т.47-17-31 <u>Отдел продаж: 156000, Костромская область, г. Кострома, ул. Мясницкая, д. 19 Д, 1 этаж т. 37-33-32, 30-08-06</u> ИНН 4401129601 КПП 440101001 ОГРН 1114401006950 Р/с _____ В Отделении № 8640 ПАО Сбербанк г. Кострома к/с 30101810200000000623 БИК 043469623 Эл. почта: info@dcstr.ru  <b>Ген. директор _____ Смирнов О.В.</b> мп	<b><u>Участник Долевого Строительства:</u></b> <b>Гр-н РФ</b> Ф.И.О. _____ _____ года рождения <b>Паспорт РФ:</b> _____ <b>Дата выдачи:</b> _____ <b>Код подразделения:</b> _____ <b>Кем выдан:</b> _____ <b>Зарегистрирован(-а) по адресу:</b> _____ телефон _____ Эл. почта: _____  _____ <b>Ф.И.О.</b>
--	---