

## Договор участия в долевом строительстве №1-С27а/6

г.Кострома

28 ноября 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Губерния-Строй»** в лице генерального директора Шумилова Ивана Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**гр. ФИО**, 07.03.1968 года рождения, паспорт серия 0000 №000000 выдан Отделением УФМС России по Костромской области в Фабричном округе г.Костромы 08.04.2013, зарегистрированная по адресу: Костромская область, г.Кострома, ул.Костромская, д.13, кв.12, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040209:612 по адресу: г. Кострома, ул. Симановского, д.27а, многоквартирный жилой дом (далее - многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Основные характеристики объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, этажность: 3 этажа, общая площадь по проекту 1492 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (наружные стены из стенового блока Porotherm44 (толщиной 440мм), с последующим оштукатуриванием наружной стороны высококачественной отделочной штукатуркой с окрашиванием фасадной краской), материал перекрытий: сборные железобетонные плиты, класс энергоэффективности: В, сейсмостойкость: строительство не в сейсмическом районе.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- права собственности на земельный участок, регистрация №44:27:040209:612-44/012/2018-2 от 20.06.2018;
- разрешения на строительство № 44-RU 44328000-195-2018 от «28» июня 2018 г., выданного Администрацией города Костромы;
- проектно-сметной документации;
- проектной декларации, опубликованной на сайте kosguber.ru, наш.дом.рф
- заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 16.11.2018 №121.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является 1-комнатная квартира № 6 (по проекту), расположенная в подъезде №1, на 2 этаже, общей площадью по проекту ... кв. м., жилой площадью .... кв. м.

Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: выравнивающая стяжка полов, штукатурка стен, установка окон ПВХ (без подоконников и отделки откосов), входной двери, монтаж систем электроснабжения, газоснабжения и водопровода, отопления и канализации, электрическая фурнитура (розетки, выключатели, цоколи), радиаторы, котел АОГВ импортного производства, установка или предоставление приборов учета.

Техническая инвентаризация квартиры не входит в её стоимость.

1.5. Общая стоимость квартиры – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стоимость одного квадратного метра составляет 45 000 (Сорок пять тысяч) рублей 00 копеек. Общая стоимость квартиры ..... (.....) **рублей 00 копеек.**

Сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 98,5% (Девяносто восемь целых 5 десятых процента) от Общей стоимости квартиры, что составляет ..... (....) рублей 00 копеек.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 1,5% (Одна целая 5 десятых процента) от Цены Договора, что составляет ..... (.....) рублей 00 копеек.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок **до 31 декабря 2020 года**. Застройщик обязуется в течение трёх месяцев после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.7. Способ обеспечения обязательств Застройщика – уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

1.8. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

## **2. Цена договора, срок и порядок её уплаты**

2.1. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 1.5. договора, осуществляется наличными денежными средствами в кассу Застройщика, либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Костромской области, но не позднее 01.01.2019 года.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 1.5. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, являются фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.1. настоящего договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего договора.

2.3. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше (более, чем на 1 кв.м.) площади, указанной в пункте 1.4. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом пунктом 1.5. договора.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади (более, чем на 1 кв.м.), указанной в пункте 1.4. договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства.

Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

### **3. Гарантии качества**

3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет пять лет. 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.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам 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.

3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

### **4. Обязанности сторон**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.6. договора, по передаточному акту.

4.1.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.5. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.1.6. Передать объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный договором, принять объект долевого строительства от Застройщика.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного 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.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении таких обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

## **6. Прочие условия**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно действующему законодательству.

6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

## 7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента регистрации.

7.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и третий экземпляр - для Управления Росрестра по Костромской области.

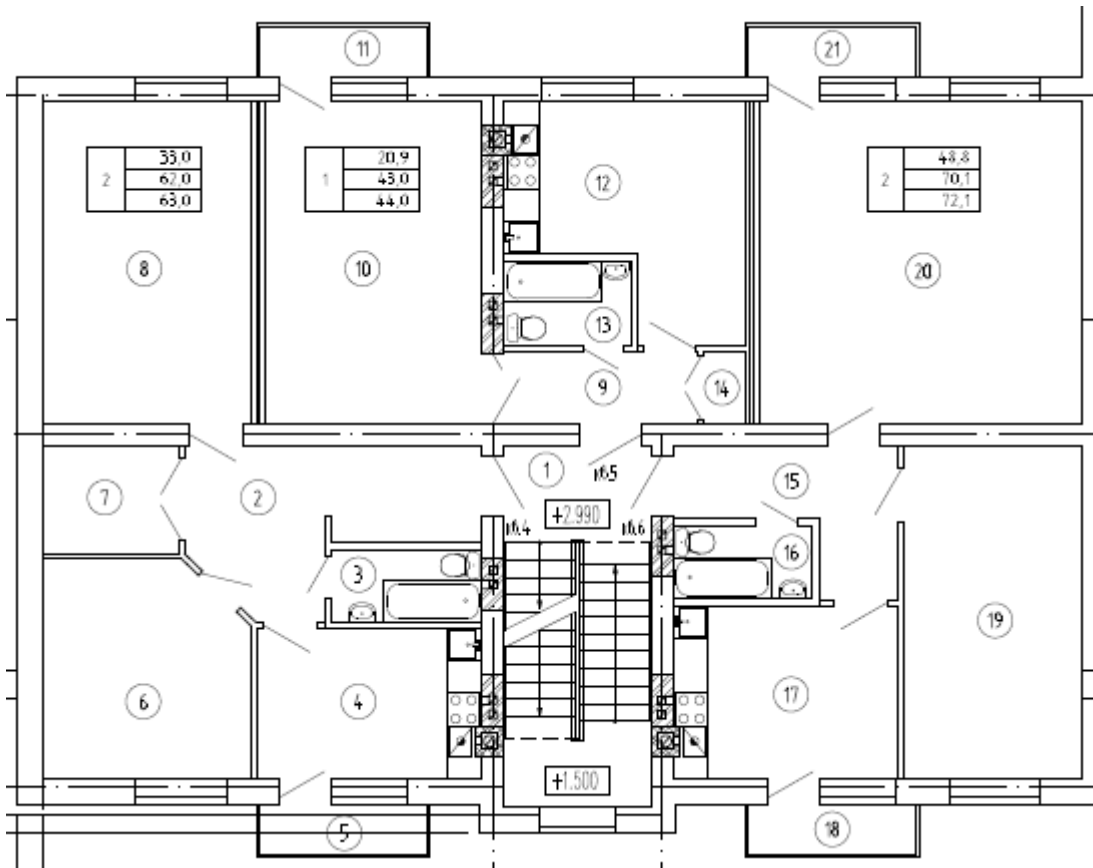
Реквизиты и подписи сторон:

<p>Застройщик:</p> <p>ООО «Губерния-Строй» Адрес: г.Кострома, ул. Козуева, д. 25, нп.20 8-906-666-96-96, 8-903-896-11-18. ИНН/КПП 4401175118/440101001 ОГРН 1164401058744 Р/с 40702810151000001618 в Костромском РФ АО «Россельхозбанк» к/с 30101810600000000731 в Отделение Кострома ИНН 7725114488/КПП 440143001 БИК 043469731</p> <p>Генеральный директор _____ Шумилов И.А.</p> <p>МП</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p><b>гр. ФИО</b></p> <hr/>
---	---

# Приложение № 1

является неотъемлемой частью договора

Месторасположение квартиры (условный номер б);  
Квартира расположена на 2 этаже в 1 подъезде;  
Проектная площадь: общая – .. кв.м., жилая – ... кв.м.



Шумилов И.А.

ФИО