

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Иваново Ивановской области

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СМЕН» (ООО СЗ «СМЕН»), именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Генерального директора Оботнина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ ФИО, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 иными законодательными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**, **«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 жилой дом по адресу: город Иваново, улица Сарментовой (К№ 37:24:030129:702), общей площадью 10 674,14 кв. м., количество этажей 11, в том числе 1 подземный этаж и 1 технический этаж, расположенный в границах земельного участка по адресу: Ивановская область, г. Иваново, улица Сарментовой, кадастровый номер 37:24:030129:702, площадь земельного участка 8 369,0 кв. м., (далее – Многоквартирный дом)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.4 Договора (далее – **Объект долевого строительства**), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 08.02.2023 года на земельный участок по адресу: Ивановская область, г. Иваново, улица Сарментовой, кадастровый номер 37:24:030129:702, с разрешенным использованием «Многэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (в аренде у Застройщика на основании Договора аренды земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома от 03.02.2023 года, за зарегистрированного 08.02.2023 года за государственным номером регистрации: 37:24:030129:702-37/073/2023-3).

1.2.2. Разрешение на строительство № 37-24-08-2023 от 02.03.2023г., выдано Администрацией города Иванова.

1.2.3. Проектная декларация на объект строительства размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства, и на сайте застройщика <http://smenn.ru>.

1.3. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

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». Также Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта – Многоквартирного дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.4. Объектом долевого строительства является жилое помещение, а именно **квартира № __, состоящая из одной комнаты, проектной общей площадью __ кв.м. (с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5), расположенная в Многоквартирном доме на __-м этаже.** Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего договора. Основные характеристики Многоквартирного дома и жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, требования об указании которых содержатся в п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, определены в Приложении № 1, к настоящему Договору участия в долевом строительстве, являющегося его неотъемлемой частью.

1.5. Адрес Объекта долевого строительства, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточненные адрес Объекта долевого строительства, его площадь, иные характеристики указываются в передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

Условия договора, в том числе предусмотренные п.1.1 и п.1.4 настоящего договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на дату заключения договора.

1.6. Планируемый срок завершения строительства Многоквартирного дома – **02.09.2025г.**

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 01.03.2026 г.** Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2. Цена договора. Порядок и сроки оплаты цены договора

2.1. Цена договора - определена в Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, указанного в п.1.4 настоящего договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей (с учетом размера общей площади объекта долевого строительства с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5) из расчета _____ рублей за 1 кв. метр проектной площади квартиры.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, 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 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

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70.

Депонент: _____

Застройщик: ООО СЗ «СМЕН» Депонируемая сумма: _____
() рублей.

2.3.2. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены договора не позднее 90 (девяносто) календарных дней с момента государственной регистрации договора путем перечисления суммы депонирования по договору на специальный счет эскроу. Срок условного депонирования денежных средств: до _____, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства; - сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

2.3.3. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от __.__.20__ г. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Ивановском отделении №8639 ПАО Сбербанк г. Иваново на отдельный банковский счет застройщика. Перечисление производится на указанный в реквизитах застройщика в разделе _____ настоящего договора,

2.4. Сумма, указанная в пункте 2.2. настоящего Договора, направляется Застройщику: на покрытие/возмещение затрат по строительству Объекта долевого строительства; на содержание Застройщика (Заказчика).

Денежные средства с расчетного счета Застройщика могут использоваться только в целях предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Если по окончании процесса строительства между суммой, указанной в п.2.2. настоящего Договора и затратами, указанными в настоящем пункте Договора, образовалась разница, она является вознаграждением Застройщика за оказанные услуги и остается в его распоряжении.

2.5. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

2.5.1. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на специальный счет эскроу, предусмотренный настоящим Договором.

2.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

2.7. При расхождении размера общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером и указанной в плане объекта, с размером общей площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора более чем на 1 кв.м., Сторона настоящего Договора вправе требовать доплаты (возврата) денежной суммы, из расчета стоимости 1 (Одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

При расхождении размера общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером и указанной в плане объекта, с размером общей площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора менее чем на 1 кв.м., цена договора не меняется.

2.7.1. При расхождении размера общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.4. Договора, в сторону *увеличения более чем на 1 кв.м.* от размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.4. Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежную сумму равную произведению площади увеличения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, рассчитываемой в порядке, указанном в п.2.2 настоящего Договора.

При этом, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику указанную в настоящем пункте денежную сумму до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о доплате от Застройщика, путем безналичного перечисления денежных средств на отдельный банковский счет Застройщика.

2.7.2. При расхождении общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. Договора, в сторону *уменьшения более чем на 1 кв.м.* от размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. Договора (далее - площадь уменьшения), Застройщик обязуется *вернуть* Участнику долевого строительства денежную сумму, равную произведению площади уменьшения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, рассчитываемой в порядке, указанном в п.2.2 настоящего Договора.

При этом, указанная денежная сумма подлежит возврату путем безналичного перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства и получения Застройщиком от Участника долевого строительства, уведомления о возврате. При подписании передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно сообщить Застройщику номер банковского счета и иные реквизиты для перечисления денежных средств. В случае если Участник долевого строительства не сообщит Застройщику реквизиты для перечисления денежных средств в день подписания передаточного акта, 5-дневный срок для возврата денежных средств, указанных в настоящем пункте Договора, начинается исчисляться с даты предоставления Застройщику сведений о номере банковского счета и иных реквизитов для перечисления денежных средств.

2.8. Государственная пошлина за регистрацию настоящего договора уплачивается в порядке и размерах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ.

Платежи и расходы, связанные с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве не включены в цену по настоящему Договору.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

3. Порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства до момента полного исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 1.7 настоящего Договора, и не будет нести ответственность за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в указанный в Договоре срок.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию **в течение семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

3.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.3.4. настоящего Договора, или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая отказа ввиду составления акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям и условиям настоящего Договора участия в долевом строительстве) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.1.7 настоящего Договора). Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче 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.

3.6. С даты подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома.

3.7. По настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с отделкой, которая включает в себя:

- установку входной двери;
- установку пластиковых окон, подоконные системы – не предусмотрены;
- лоджии - остекление, стяжка не предусмотрена;
- лоджии – без остекления, Ц/П стяжка;
- потолок – без отделки;
- установку приборов отопления;
- установка запорной арматуры на ответвлениях от магистральных сетей водопровода и канализации;
- электромонтажные работы до квартирного распределительного щита, в котором устанавливаются аппарат управления и аппараты защиты на отходящих линиях;
- установку индивидуальных приборов учета расходов холодной и горячей воды – на каждой подводящей магистрали;
- счетчик поквартирного учета электроэнергии - в этажном щите;

Все указанные работы выполняются в соответствии с проектной документацией. Все работы, не указанные в настоящем пункте Договора и проектной документации, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.8. 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 и предложение об изменении Договора при условии, если изменение Планируемого срока завершения строительства Многоквартирного дома повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Права и обязательства сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими и/или привлеченными средствами осуществить комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

4.1.3. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области документы, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.4. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

4.1.5. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

4.2.2. Для строительства многоквартирного дома Застройщик вправе привлекать кредитные средств ПАО Сбербанк (иного банка) без получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.

4.2.3 Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и/или действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести уплату Цены договора в порядке, определенном в настоящем договоре.

4.3.2. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

4.3.3. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия Объекта долевого строительства. В целях внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Участник долевого строительства обязуется одновременно с приемкой Объекта долевого строительства заключить договор на управление Многоквартирным домом с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.4. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в настоящем Договоре.

4.3.5. Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

4.3.6. Возместить расходы Застройщика на оформление кадастрового паспорта Объекта.

4.3.7. Участник долевого строительства настоящим подтверждает и соглашается, что до подписания настоящего Договора был уведомлен Застройщиком, о том что строительство многоквартирного дома может осуществляться Застройщиком с привлечением кредитных средств в ПАО Сбербанк, иной уполномоченный банк (далее - кредитная организация), в связи с чем земельный участок, на котором осуществляется строительство будет находиться в залоге/ипотеке у такой кредитной организации, в порядке и на условиях предусмотренных действующим законодательством РФ. Полное наименование кредитной организации указаны в Проектной декларации размещаемой Застройщиком.

Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором могут находиться в залоге у ПАО Сбербанк (иного уполномоченного банка) и дает согласие на это.

4.3.8. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Запрашивать у Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

4.4.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

5. Гарантии качества

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, сводам правил, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению без учета срока для рассмотрения претензии, предусмотренного п. 10.1. настоящего Договора. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 либо вследствие ненадлежащего их ремонта, 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.

6. Уступка права требования

6.1. Участник долевого строительства вправе с согласия Застройщика уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после полной уплаты Цены настоящего договора либо с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

6.2. При совершении Участником долевого строительства уступки прав требования по настоящему Договору, Застройщик имеет преимущественное право на заключение договора уступки прав требования. Участник долевого строительства не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой уступки, обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права требования по настоящему Договору с указанием условий уступки (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия уступки права требования). Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо передано лично уполномоченному лицу Застройщика.

Если Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения извещения не изъявит желание принять на себя права Участника долевого строительства на тех условиях, что указаны в уведомлении Участника долевого строительства о намерении об уступке прав требований, или в течение 10 (десяти) календарных дней не даст ответа, Участник долевого строительства вправе передать свои права третьему лицу, что оформляется договором об уступке прав требования.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

7.5. В случае принятия решений органами государственной власти, которые непосредственно относятся к строительству объекта — многоквартирного дома по настоящему договору и влекут какие-либо изменения в проектной документации, Застройщик не несет ответственности за просрочку получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или передачу объекта Участнику долевого участия в строительстве.

8. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге права аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора или земельный участок из него образованный, и строящийся на указанном земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого находится Объект долевого строительства. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

9. Освобождение от ответственности (Форс-Мажор)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при исполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия и/или террористические.

9.3. Бремя доказывания невозможности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору лежит на Стороне, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы в обоснование невозможности исполнить свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом.

9.4. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в трёхдневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую Сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

9.5. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

9.6. В случае, если срок действия форс-мажорных обстоятельств будет длиться более 5 (пяти) месяцев, любая из Сторон может отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив о расторжении Договора другую Сторону. Уведомление о расторжении в одностороннем порядке настоящего Договора должно быть направлено Стороной-инициатором другой Стороне не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются сторонами путем переговоров. Претензии направляются через организацию связи заказным письмом с уведомлением о вручении либо передаются лично Стороне Договора или уполномоченному представителю Стороны договора под расписку. Срок для рассмотрения претензии – 30 календарных дней с даты получения претензии Стороной.

10.2. При недостижении согласия, спор передается на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Прочие условия

11.1. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, под арестом и спором не состоит, а так же не обременен другими обязательствами, за исключением ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

11.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

строительства.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства. Расходы по государственной регистрации соглашения о внесении изменений в Договор в связи с вступлением наследника (наследников) в Договор несет новый (новые) Участник (Участники) долевого строительства.

11.3. Настоящий договор и договоры уступки прав требований по настоящему договору, соглашения о внесении изменений в настоящий Договор, подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости, и считаются заключенным с момента осуществления регистрации.

11.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.5. Стороны пришли к взаимному соглашению, что Застройщик обязуется перечислить в счет погашения задолженности по кредиту Участника денежные средства, подлежащие возврату Участнику, в размере взноса (платежа), произведенного Участником Застройщику за счет кредитных средств Банка-кредитора, в случае расторжения с ним Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством в течение 20 календарных дней с даты регистрации органом регистрации прав соглашения о расторжении Договора.

11.6. Стороны пришли к взаимному соглашению, что Застройщик обязуется перечислить денежные средства, подлежащие возврату Участнику, в размере взноса (платежа), произведенного Участником Застройщику в случае расторжения с ним Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством в течение 20 календарных дней с даты регистрации органом регистрации прав соглашения о расторжении Договора.

11.7. Все уведомления и сообщения по настоящему договору должны быть направлены заказным письмом с уведомлением о вручении, за исключением случая, предусмотренного п.3.3. настоящего Договора, либо переданы лично Стороне договора или уполномоченному лицу Стороны договора.

11.8. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета настоящего Договора и иные договоренности, совершенные в какой-либо форме, являются недействительными.

11.9. В случаях, неурегулированных настоящим договором, Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и иными нормативными правовыми актами РФ.

11.10. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает согласие Застройщику произвести разделение и/или перераспределение земельного участка, указанного в п.1.2.1. настоящего договора, что повлечет уменьшение его площади до размеров необходимых и достаточных для строительства Объекта недвижимости (Дома). Разделение/перераспределение земельного участка производится для того, чтобы

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

разместить на образованных земельных участках другие объекты недвижимости (литеры). Подписание каких-либо дополнительных соглашений между Застройщиком и Участником долевого строительства для этого не требуется.

11.11. Я, _____, в целях заключения и исполнения настоящего договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, а также заключения в дальнейшем договора на управление многоквартирным жилым домом, возводимым в соответствии с настоящим договором, а также участия в рекламных акциях и лотереях застройщика даю ООО СЗ «СМЕН» (адрес: Ивановская область, г. Иваново, ул. Павла Большевикова, д. 27, стр.11) согласие в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку и использование моих персональных данных, содержащихся в настоящей расписке: фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, адресов регистрации и фактического проживания, номера телефона, паспортных данных, в том числе на обработку путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения, (обновление/изменение), получение, использования, распространения, в том числе обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных, их передачи в правоохранительные органы и в органы судебной власти.

Мне разъяснено, что настоящее согласие может быть мною отозвано с даты, указанной в письменном заявлении об отзыве настоящего согласия.

В случае отзыва настоящего согласия ООО СЗ «СМЕН» не вправе использовать мои персональные данные в целях, указанных в настоящем согласии за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Об ответственности за достоверность представленных сведений предупрежден (предупреждена).

Настоящее заявление действует на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.12. Настоящий договор составлен в двух экземплярах (один – Участнику долевого строительства, один – застройщику. Все экземпляры идентичны по своему содержанию и имеют равную юридическую силу.

11.13. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью приложение:

Приложение №1 на 2 (двух) листах– Описание объекта долевого строительства.

12 . Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ООО СЗ «СМЕН» Юридический адрес: 153027, Ивановская область, город Иваново, улица Павла Большевикова, дом 27, стр.11 Почтовый адрес: 153027, Ивановская область, город Иваново, улица Павла Большевикова, дом 27, стр.11 ИНН: 3702266825 ОГРН: 1223700001590 КПП: 370201001 Ивановское отделение № 8639 ПАО Сбербанк Р/с 40702810317000023426 К/с 30101810000000000608 БИК 042406608	Участник долевого строительства: Дата рождения: _____ Место рождения: _____ Паспорт Выдан _____ Код подразделения: _____ Место регистрации: _____ Почтовый адрес: _____ Телефон: _____ E-mail: _____ Подпись _____
--	---

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Электронная почта smen2012@inbox.ru Телефоны: +7 (4932) 92-93-31 – бухгалтерия; +7 (4932) 285-300, +7 (4932) 285-900 – отдел продаж Генеральный директор _____ Оботнин А.В.	ФИО, _____ Дата рождения: _____ Место рождения: _____ Паспорт _____ Выдан _____ Код подразделения: _____ Место регистрации: _____ Почтовый адрес: _____ Телефон: _____ E-mail: _____ Подпись _____ _____ ФИО
---	---

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Описание Объекта долевого строительства

- 1) Основные характеристики объекта: **Многokвартирный жилой дом по адресу: город Иваново, улица Сарментовой (К№ 37:24:030129:702), общей площадью 10 674,14 кв. м., количество этажей 11, расположенный в границах земельного участка по адресу: Ивановская область, г. Иваново, улица Сарментовой, кадастровый номер 37:24:030129:702, площадь земельного участка 8 369,0 кв. м.,**

Вид	Многokвартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Минимальное количество этажей в объекте	11 этажей, в том числе 1 подземный этаж и 1 технический
Максимальное количество этажей в объекте	11 этажей, в том числе 1 подземный этаж и 1 технический
Этажность	11
Общая площадь объекта, (м ²)	10 674,14
Материал наружных стен	Силикатный кирпич
Материал междуэтажных перекрытий	Железобетонные плиты
Класс энергоэффективности здания	A+
Класс сейсмостойкости	Не подлежит установлению

- 2) Основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства.

1	Номер (условный номер согласно проектной декларации)	Есть
2	Назначение	Жилое (квартира)/нежилое
3	Этаж расположения	
4	Номер блок-секции (подъезда)	
5	Общая площадь (без учета площади лоджии)	
6	Количество комнат	
7	Условный номер комнаты/помещения (комнат/помещений) и площадь каждой комнаты/помещения, м ²	
8	Наименования помещений вспомогательного использования и площадь каждого помещения вспомогательного использования, м ²	Кухня Сан.узел Холл Гардероб
9	Количество лоджий	
10	Площадь каждой лоджии, м ² (без учета понижающего коэффициента 0,5)	