

Договор № К 1/_____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, 1 этап строительства

г. Иваново

_____ 2021 г.

ООО «Специализированный застройщик "Партнер"», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Филимонова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин _____, _____.19__ г.р., паспорт ____ __ _____, выдан Отделом внутренних дел Ленинского района города Иваново _____.20__ года, код подразделения 372-005, зарегистрирован по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. _____, д. __, кв. __, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили договор о нижеследующем:

1 Общие положения

1.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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 Российской Федерации" (далее по тексту ФЗ № 214-ФЗ).

1.2 Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1 Договор купли-продажи земельного участка от 17.03.2021 г., с кадастровым номером 37:24:040504:867, общей площадью 8017 кв.м., вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида 2.6), для многоэтажной застройки, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, дом 97-а. Договор заключен между Акционерным обществом «Строительно-монтажное управление № 1» (Продавец) и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Партнер"» (Покупатель). Дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: 06.04.2021 № 37:24:040504:867-37/073/2021-5.

1.2.2 Разрешение на строительство № 37-RU37302000-0045-2021 от 05.05.2021 г., выдано Администрацией города Иванова.

1.2.3 Проектная декларация на объект строительства, размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет на сайте НАШ.ДОМ.РФ «14» июля 2021 года.

1.3 До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4 На земельном участке, указанном в п.1.2.1 настоящего Договора проектной документацией предусмотрено возведение многоквартирного жилого дома, включающего два этапа строительства: и первый и второй этапы строительства состоят из двух 10-этажных секций. Приведенные данные по этапам строительства могут быть скорректированы в случае внесения соответствующих изменений в проектную документацию.

1.5 В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге представленный для строительства многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости.

1.6 Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.3.2. настоящего договора, осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору аренды земельного участка/земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.3.2. настоящего договора, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

2 Термины и определения

2.1 Общая приведенная площадь квартиры - площадь, состоящая из суммы общей площади квартиры и площадей лоджий, учитываемых с понижающим коэффициентом 0,5.

3 Предмет договора

3.1 Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, указанный в п.3.2 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства в собственность квартиру как Объект долевого строительства, указанный в п.3.3 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2 Объект недвижимости — многоквартирный жилой дом, 1 этап строительства - 109-квартирный, кирпичный, 10-этажный, двухсекционный, расположенный по строительному адресу: **Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, дом 97-а.**

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	10
Общая площадь	9108,2
Материал наружных стен	Силикатный полнотелый кирпич с утеплением с наружной стороны по системе "Сэнарджи"
Материал поэтажных перекрытий	Сборные ж/б плиты
Класс энергоэффективности	А –высокий
Класс сейсмостойкости	Менее 6 баллов

3.3 Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, указанного в п.3.2 настоящего Договора, а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру (далее — Объект долевого строительства или Квартира) со следующими характеристиками:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая приведенная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты - 1, кв. м	
Площадь комнаты - 2, кв. м	
Площадь комнаты - 3, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1 (прихожая), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2 (ванная), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3 (туалет), кв. м	
Площадь лоджии, кв. м	

3.4 План Объекта долевого строительства и план этажа, на котором располагается Объект долевого строительства, отражены в Приложении 1 к настоящему Договору. Проектная планировка Жилого дома и Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и

не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

3.5 Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:

3.5.1 Установлены оконные и балконные блоки из ПВХ со стеклопакетами (подоконные доски не установлены, оконные и дверные откосы не оштукатурены).

3.5.2 Лоджии остеклены.

3.5.3 Установлен наружный дверной блок (входной в квартиру) из ДВП.

3.5.4 Стены, перегородки оштукатурены.

3.5.5 Потолки: заделаны русты и технологические отверстия.

3.5.6 Выполнена цементно-песчаная стяжка полов (за исключением лоджий).

3.5.7 Выполнены электромонтажные работы в объемах согласно проекту (без звонков и кнопок).

3.5.8 Смонтированы приборы отопления в количестве согласно проекту.

3.5.9 Произведен монтаж газоснабжения без установки газовых плит.

3.5.10 Выполнен комплекс сантехнических работ: холодного и горячего водоснабжения, канализации согласно проекту, без установки сантехнического оборудования (ванны, унитаза, мойки, раковин, смесителей).

3.5.11 Установлены счетчики: холодной и горячей воды, газовый счетчик, электрический счетчик, теплосчетчик (согласно проекту).

3.6 Смонтирована домофонная система: блок вызова установлен на входной двери в подъезд, квартирные переговорные трубки и подводка к ним не устанавливаются.

3.7 Предполагаемый срок окончания строительства – **2 квартал 2023 года.**

3.8 Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.3 настоящего Договора Квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

3.9 Застройщик гарантирует, что Квартира, указанная в п.3.3 настоящего Договора, свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана, под арестом (запретом) не состоит.

3.10 Все риски в период строительства Объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

3.11. Сторонами настоящего Договора установлено, что согласно п.1.4. настоящего Договора на земельном участке, указанном в п.1.2.1 настоящего Договора, осуществляется также возведение второго этапа строительства многоквартирного жилого дома, состоящего из двух 10-этажных секций. Все действия, связанные со вторым этапом строительства, (проектирование, строительство, внесение изменений в проектно-сметную документацию, подключение к сетям и пр.) осуществляются Застройщиком по собственному усмотрению, никаких прав Участника долевого строительства по настоящему Договору не затрагивают и не требуют с ним каких-либо согласований.

4 Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1 Цена Договора — стоимость долевого участия в строительстве - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

4.1.1 Цена Договора составляет _____ (_____ миллиона _____ тысяч _____) **рублей** из расчета _____ (_____ тысяч) **рублей** за 1 кв. метр общей приведенной площади Квартиры.

4.1.2 Стороны признают, что разница между суммой средств, внесенных Участником долевого строительства согласно п.4.1.1 Настоящего Договора и стоимостью всех материалов, работ, услуг, необходимых для строительства (создания) Квартиры, включается в состав денежных средств на оплату услуг Застройщика. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Квартиры. Факт оказания вышеуказанных услуг подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2 Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.3 Оплата стоимости Объекта долевого строительства, производится в следующем порядке: **Оплата по настоящему договору должна быть произведена Участником долевого строительства в установленные настоящим договором сроки до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет: Ивановское**

отделение № 8639 Сбербанка России, 153009, г. Иваново, ул. Лежневская, 159, тел. +7(4932)240335 в следующие сроки и размере: сумма, в размере _____ (_____ миллиона _____ тысяч _____) рублей оплачивается Участником долевого строительства не позднее 10 рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4 После совершения платежа через банк, Участник долевого строительства обязан предъявить подлинник платёжного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считается надлежащим образом исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного зачисления денежных средств, обусловленных пунктом 4.1.1. настоящего Договора, на открытый эскроу счёт в уполномоченном банке.

4.5 Цена, установленная в п.4.1.1 настоящего Договора, может быть изменена после заключения Договора, по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде. Основаниями для изменения цены Договора могут послужить любые обстоятельства, которые связаны с увеличением стоимости строительства Объекта недвижимости, в том числе существенное повышение цен на строительные материалы и как следствие удорожание строительства Объекта долевого строительства (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве), принятие (изменения) тарифов на подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие изменение платы за подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, повышение ставок земельного налога на земельные участки, предоставленным для строительства Объекта недвижимости. Соглашение об изменении цены должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в том же порядке, что и настоящий Договор. Соглашение будет считаться заключенным с момента его государственной регистрации.

4.6 Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей приведенной площади передаваемой квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства, в соответствии с паспортом на квартиру, выданным Ивановским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ".

4.6.1 В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий окажется по данным Ивановского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» отличной от площади, указанной в п.3.3 настоящего Договора, Стороны обязуются произвести перерасчет компенсируемых Застройщику затрат на строительство Объекта (п.4.1.1). Расчет стоимости разницы между фактической и общей приведенной площадью квартиры с учетом балконов/лоджий осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.4.1.1. настоящего Договора.

4.6.2 В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий больше общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком. Если счет эскроу не закрыт, доплату необходимо произвести на него. В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий меньше общей приведенной площади, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предоставления Застройщику банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства либо с момента перечисления денежных средств Застройщику с соответствующего счета Эскроу, если данное событие наступит позднее.

4.6.3 Окончательный расчёт Участника долевого строительства с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания акта приёма-передачи квартиры Участнику долевого строительства.

4.6.4 Общая площадь и площадь балконов/лоджий, а соответственно и цена Договора не может быть изменена в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, площадь квартиры была уменьшена. Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору на основании последующих замеров Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.

4.6.5 На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Данный пункт применяется только в случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств.

4.6.6 Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.7. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

5 Передача квартиры Участнику долевого строительства

5.1 Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости во **2 квартале 2023 года** и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2 Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее четырех месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.3 В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

5.4 В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления надлежащим образом в срок, установленный п.п. 5.2 и 5.5 настоящего Договора.

5.5 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи. Уведомление о готовности квартиры направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

6 Обязанности сторон

6.1 Застройщик обязан:

6.1.1 С привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема - передачи квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2 Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3 Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

6.1.4 Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии права собственности Участника долевого строительства.

6.2 Участник долевого строительства обязан:

6.2.1 Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

6.2.2 Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки установленные разделом 4 настоящего Договора.

6.2.3 Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и устанавливается срок устранения их Застройщиком. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента устранения недостатков Участник долевого строительства или его представитель на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания указанного в п.3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента указанного подписания Акта.

6.2.4 Не производить перепланировку квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.3 В случае если после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства расходы на его содержание, эксплуатацию и обеспечение коммунальными услугами (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) будут понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика компенсировать данные расходы.

6.4 Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник долевого строительства.

7 Ответственность сторон

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

7.2 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие 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; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора своих обязательств, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон, включая изменение нормативов строительства, изменение требований организаций, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию и иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с невыполнением обязательств, принятых на себя организациями, организующими электро- и теплоснабжение Объекта, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу Объекта в эксплуатацию. Наличие указанных обстоятельств подтверждается документами, выданными соответствующими уполномоченными организациями (кроме общепризнанных обстоятельств).

7.3 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

7.4 В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

7.5 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 обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.6 За просрочку, необоснованный отказ или уклонение от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

7.7 За нарушение обязательства, предусмотренного п.6.3 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8 Гарантии качества

8.1 Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в п.3.3. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2 Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

8.4 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.

8.5 Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

8.6 В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

8.6.1 безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

8.6.2 соразмерного уменьшения цены Договора;

8.6.3 возмещения своих расходов на устранение недостатков согласно ГЭСН № 15 «Отделочные работы» и ГЭСНр.

9 Уступка прав требований по Договору

9.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора.

9.2 В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику 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. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3 С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

9.4 Уступка прав Застройщика по договору допускается только с согласия Банка.

10 Срок действия, расторжение и изменение Договора

10.1 Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2 Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному согласию сторон.

10.3 В предусмотренных законом случаях одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.4 При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

11 Заключительные положения

11.1 Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

11.2 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи квартиры.

11.3 Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров или в претензионном порядке. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 1 (одного) месяца с момента получения претензии. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12 Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
ООО «Специализированный застройщик "Партнер"»

153037, г. Иваново,
ул. 8 Марта, д. 27

ИНН 3702250920
КПП 370201001
р/с 40702810117000001020

Ивановское отделение № 8639 ПАО
Сбербанк России г. Иваново
БИК 042406608
к/с 30101810000000000608

Директор _____ **С.В. Филимонов**

Участник долевого строительства
_____, __.__.19__ г.р.

паспорт __ __ _____, выдан Отделом
внутренних дел Ленинского района города
Иваново __.__.2001 года, код подразделения
372-005,

зарегистрирован по адресу:
Ивановская область, г. Иваново,
ул. _____, д. __, кв. __

Мобильный телефон: _____

Участник долевого
строительства _____