

Договор № Л 6/2-__

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Иваново

_____ г.

АО "Строительно-монтажное управление №1", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Буянова Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин _____, ____.19__ г.р., паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____,

и гражданка _____, ____.19__ г.р., паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____,

именуемые 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 аренды № (С)43/2009зу земельного участка, государственная собственность на который не разграничена – г. Иваново, от 26.02.2009г., с кадастровым номером 37:24:020611:0124, общей площадью 26620 кв.м. из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Революционная, литер 6, 7. Дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: 25.03.2009 г. № 01/098/2009-256 в редакции дополнительного соглашения № 170/2010 от 13.10.2010 г., заключенный между Департаментом управления имуществом Ивановской области (Собственник) и ОГУП "Ивоблстройзаказчик" (Арендатор).

1.2.2 Договор № 1 субаренды земельного участка с кадастровым номером 37:24:020611:0124, общей площадью 26620 кв.м. из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Революционная, литер 6, 7 от 10.04.2012 г., заключенный между ОГУП "Ивоблстройзаказчик" (Арендатор) и ОАО "СМУ № 1" (Субарендатор). Дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: 16.07.2012 г. № 37-3701/175/2012-558.

1.2.3 Разрешение на строительство № RU 37302000-0179-2013 от 17 июля 2013 г, выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова, разрешение на строительство (продление срока действия разрешения на строительство от 17.07.2013 № 37302000-0179-2013) от 27.08.2015 № 37-RU37302000-0226-2015, выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова, разрешение на строительство (продление срока действия разрешения на строительство от 27.08.2015 № 37-RU37302000-0226-2015) от 10.07.2017 № 37-RU37302000-0156-2017, выдано Администрацией города Иванова.

1.2.4 Проектная декларация на объект строительства II-ой очереди многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по улице Революционной в г. Иваново (Литер 6) размещена в сети Интернет 05 ноября 2013 г. на сайте застройщика - <http://smu1.org>

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

1.4 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.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

2 Термины и определения

2.1 Полная площадь квартиры - площадь, состоящая из общей площади квартиры и площадей лоджий и балконов.

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 **общую совместную 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 — 155-квартирный жилой дом, кирпичный, четырехсекционный, 10-этажный, г-образной конфигурации со встроенными помещениями с подвалом, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, улица Революционная, литер 6.

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	12354,2
Материал наружных стен	силикатный кирпич с наружной отделкой и теплоизоляцией по системе "Сэнарджи ПпС-3"
Материал поэтажных перекрытий	Сборные ж/б плиты
Класс энергоэффективности	Не ниже класса «В»
Класс сейсмостойкости	6

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)	
Полная 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 кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1 (прихожая), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2 (санузел), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3 (санузел), кв. м	
Площадь лоджии - 1, кв. м	
Площадь лоджии - 2, кв. м	
	4,81

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

* Полная площадь - ____ кв.м., определяется как сумма общей площади ____ кв.м. и площадей лоджий ____ кв. м. и ____ кв. м.

3.4 План Объекта долевого строительства и план этажа, на котором располагается Объект долевого строительства, отражены в Приложении 1 к настоящему Договору.

3.5 Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:

3.5.1 Установлены оконные и балконные блоки из ПВХ со стеклопакетами.

3.5.2 Лоджия остеклена.

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 Выполнены черновые полы: цементно-песчаная стяжка полов (за исключением лоджий и балконов).

3.5.7 Выполнены электромонтажные работы (в объемах согласно проекту).

3.5.8 Произведен монтаж индивидуального газового отопления с установкой газового котла без установки газовой плиты.

3.5.9 Смонтированы приборы отопления в количестве согласно проекту (приборы и секции).

3.5.10 Выполнен комплекс сантехнических работ: холодного водоснабжения, канализации с подводкой до приборов, без установки сантехнического оборудования (ванны, унитаза, мойки, раковины, смесителей).

3.5.11 Установлены счетчики: газа, холодной воды, электрический счетчик (согласно проекту).

3.6 Предполагаемый срок окончания строительства – III квартал 2018 года.

3.7 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, а также возмещает расходы Застройщика по оплате услуг Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ" по изготовлению технического и кадастрового паспортов на объект долевого строительства, оплату расходов по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.

3.8 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.

3.9 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.

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 состоит из сумм денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, закупку и монтаж газового отопительного оборудования и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.1.2 Объем денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, включая затраты на покупку газового котла и монтаж газового отопительного оборудования, составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв. метр полной площади Квартиры.

Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства безналичным путем на расчётный счёт Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке: оплата стоимости долевого участия производится частично, в сумме _____ (_____) рублей за счет средств участника долевого строительства, Участник долевого строительства оплачивает не позднее дня, следующего за днем регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним; частично, в сумме _____ (_____) рублей за счет средств банковского кредита, предоставляемого _____ (Заемщику) Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623), юридический адрес: г. Москва, ул. Мясницкая д.35, ОГРН 1027739207462, ИНН 7710353606, (местонахождением операционный офис «Ивановский» филиала №3652 ВТБ 24 (ПАО) по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пр.Шереметевский, д.49, кор./счет 30101810100000000738 в ГРКЦ ГУ Банка

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

России по Воронежской области, БИК 042007738 (далее по тексту Банк), согласно **Кредитному договору № _____ от _____.2018 года**, заключенному в городе Иваново между _____ (Заемщиком) и Банком (далее - Кредитный договор).

Сумма в размере _____ (_____) **рублей** вносится Заемщиком на безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»).

4.1.2.1. Не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Договора, Участник долевого строительства открывает в Банке ВТБ 24 (публичное акционерное общество) в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 30 (тридцать) дней с момента открытия. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

4.1.2.2. Днем открытия аккредитива считается день предоставления кредита Заемщику в соответствии с условиями Кредитного договора.

4.1.2.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, Участник долевого строительства будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в пункте 4.1.2. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

4.1.2.4. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

4.1.2.5. В случае возникновения у Банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

Положения пунктов 4.1.2.1.-4.1.2.5. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора.

Положения пунктов 4.1.2.1.-4.1.2.5. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

Кредит согласно вышеуказанному Кредитному договору предоставляется в размере _____ (_____) **рублей**, для оплаты Участником долевого строительства настоящего Договора, с уплатой процентов в размере _____ (_____) процентов годовых, со сроком кредитования _____ месяца (далее - Кредит). Погашение Кредита осуществляется в соответствии с условиями Кредитного договора.

Зачисленные на аккредитив денежные средства в размере _____ (_____) **рублей**, перечисляются Банком в течение 1 (одного) рабочего дня с даты предоставления в Банк настоящего договора с отметками регистрирующего органа о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) в счет оплаты по настоящему договору на счет Застройщика указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 настоящего Договора.

Возврат денежных средств, в случае расторжения Договора, независимо от причин, осуществляется путем перечисления их на текущий **счет № _____** в Банке с обязательным уведомлением Банка о расторжении Договора в срок не менее 5 рабочих дней до перечисления средств.

С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору об участии в долевом строительстве, считающиеся находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

(ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

Предмет залога оценивается Залогодателем и Залогодержателем в сумму _____ (_____) рублей.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

4.1.3 Оплата услуг Застройщика составляет **10050 (десять тысяч пятьдесят)** рублей и подлежит оплате Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности к подписанию сторонами акта передачи квартиры.

4.1.4 Стороны признают, что кроме суммы, указанной в п.4.1.3 настоящего Договора, в размер денежных средств на оплату услуг Застройщика входит также сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства согласно п. 4.1.2 Настоящего Договора, и стоимостью всех материалов, работ, услуг, необходимых для строительства (создания) Квартиры. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Квартиры, и будет являться составной частью размера оплаты услуг Застройщика. Факт оказания вышеуказанных услуг подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2 Стороны устанавливают, что сумма возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости, указанная в п. 4.1.2., включает пропорционально проектной площади Квартиры затраты Застройщика, связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительномонтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта недвижимости работ, в том числе: непосредственно строительномонтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта недвижимости, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, благоустройство прилегающей территории, в результате которых Объект недвижимости будет принят в эксплуатацию, а также затраты на осуществление действий, предусмотренных Договором аренды № (С)43/2009зу земельного участка от 26.02.2009г.

4.3 Размер оплаты услуг Застройщика составляет совокупность следующих сумм:

- суммы 10 050 (десять тысяч пятьдесят) рублей, указанной в п.4.1.3;
- суммы, указанной п. 4.1.4.

4.4 Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.5 Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства наличными денежными средствами в кассу или на расчётный счёт Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 настоящего Договора, в срок, указанный в Приложении 2 к настоящему Договору (график платежей). Данный срок не должен превышать 10 рабочих дней со дня регистрации настоящего Договора. В случае предоставления рассрочки или отсрочки платежа на срок более 10 рабочих дней со дня регистрации настоящего Договора в график платежей может быть включено условие о начислении процентов в размере 12 % (двенадцать процентов) годовых. При осуществлении платежей Участник долевого строительства в первую очередь уплачивает проценты, а во вторую очередь часть стоимости долевого участия в строительстве. Уплаченные Участником долевого строительства проценты не входят в стоимость долевого участия в строительстве. Участник

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

долевого строительства начинает осуществлять платежи по настоящему Договору после регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.6 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 4.1.2. настоящего Договора, на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.7 Цена, установленная в п. 4.1. 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.

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

4.8.1 В случае если общая 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. 4.1.2). Расчет стоимости разницы между фактической и полной площадью квартиры с учетом балконов/лоджий осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра полной площади Квартиры, указанной в п. 4.1.2. настоящего Договора.

4.8.2 В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий больше полной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий меньше полной, 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.

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

4.8.4 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.

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 в III квартале 2018 года и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2 Передача Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее трех 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

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

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. 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. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, по обоюдному согласию сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

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 В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

6.2.5 С момента передачи жилого дома на баланс эксплуатирующей организации до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплатить услуги по содержанию квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, воды -, тепло-, электроснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.

6.2.6 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 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.

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,

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

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.

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 соглашению сторон.

10.3 При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства (если это не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком), Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность квартиры. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства в качестве Цены Договора, в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, с удержанием в свою пользу 10% (десяти процентов) Цены Договора в качестве компенсации расходов, произведённых Застройщиком по исполнению настоящего Договора до момента его расторжения.

10.4 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.

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. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. 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 4-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.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

12 Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
АО "СМУ №1"

153037, г. Иваново,

ул. 8 Марта, д. 27

ИНН 3729011599
КПП 370201001
р/с 40702810717020180347
Ивановское отделение № 8639 ПАО
Сбербанка России г. Иваново
БИК 042406608
к/с 30101810000000000608

Генеральный директор _____ И.В. Буянов

Участник долевого строительства

_____, _____.____ г.р.

паспорт _____, выдан _____

_____.____ года,

код подразделения ____-____,

зарегистрированный по адресу:

Мобильный телефон: _____

_____, _____.____ г.р.

паспорт _____, выдан _____

_____.____ года,

код подразделения ____-____,

зарегистрированная по адресу:

Мобильный телефон: _____

Участник долевого
строительства _____

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____