**Договор № \_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

|  |  |
| --- | --- |
| **город Иваново****Ивановской области** |  **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью Торгово-Промышленная фирма «СМЕНН**», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Журова Михаила Львовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр., **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(на) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **"Участник долевого строительства"**, с другой стороны,

совместно именуемые "Стороны", заключили договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**

 1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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" (далее по тексту ФЗ №214-ФЗ), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями); иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующие порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

 1.1 Основанием для заключения настоящего Договора являются:

 1.1.1. Свидетельство на право собственности на земельный участок, кадастровым номером 37:24:040105:576, общей площадью 1936 кв.м., с разрешенным использованием: многоквартирный жилой дом без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с возможностью размещения на нижних этаж объектов общественного назначения, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Малая Воробьевская, дом 1/41.

 1.1.2. Разрешение на строительство № RU 37302000-0222-2014 от 11 августа 2014г., выдано Администрацией города Иванова.

 1.1.3. Проектная декларация на объект строительства, размещена в сети Интернет на сайте застройщика <http://smеnn.ru/>.

 1.2. Застройщик гарантирует, что [проектная декларация](http://www.pandia.ru/text/category/proektnie_deklaratcii/), включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы. Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с требованиями действующего [законодательства Российской Федерации](http://www.pandia.ru/text/category/zakoni_v_rossii/) ознакомлен с проектной декларацией.

 1.3. Застройщик согласно 214-ФЗ, одновременно с подписанием настоящего договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, с покупателем за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по данному договору. Выгодоприобретателем по такому договору страхования является покупатель — участник долевого строительства.

 1.3.1. Действия Договора страхования гражданской ответственности Застройщика начинается со дня государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома и действует до передачи квартиры (нежилого помещения) участнику долевого строительства. При этом Выгодоприобретатель сохраняет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение 2 (двух) лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему объекта долевого строительства.

 1.4. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора не заложен, в споре и под арестом не состоит.

 1.5. Застройщик гарантирует, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства.

1. **Термины и определения**
	1. Проектная площадь квартиры 69,2 кв. м, состоящая из общей площади квартиры и площади лоджий.
2. **Предмет договора**
	1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц (Генподрядчика) 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.
	2. Объект недвижимости — 25-квартирный жилой дом, 9-ти этажный, строительный объем 8738 куб.м, в том числе подземной части 975 куб.м, состоящий из железобетонного монолитного каркаса, утепленный с наружной стороны по системе «Сенерджи» пенополистирольными плитами с защитным штукатурным слоем, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и цокольным этажом, расположенный по строительному адресу: г. Иваново, ул. Малая Воробьевская, дом 1/41.
	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 (далее — Объект долевого строительства или Квартира):

 **1-комнатная квартира, (по проекту №12), проектной площадью 38,2 кв. м. на 4 этаже в секции (подъезде) № 1.**

* 1. **Проектный план Объекта** долевого строительства отражен в **Приложении № 1**  к настоящему Договору.
	2. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:
		1. Установлены оконные и балконные блоки из ПВХ со стеклопакетами.
		2. Лоджия остеклена.
		3. Установлен наружный дверной блок (входной в квартиру) из ДВП с покраской.
		4. Стены, перегородки, оконные и дверные откосы оштукатурены.
		5. Потолки, заделаны русты и технологические отверстия.
		6. Выполнены черновые полы: цементно-песчаная стяжка полов (за исключением лоджий).
		7. Выполнены электромонтажные работы (в объемах согласно проекту).
		8. Произведен монтаж индивидуального газового отопления с установкой газового котла.
		9. Смонтированы приборы отопления в количестве согласно проекту (приборы и секции).
		10. Выполнен комплекс сантехнических работ холодного и горячего водоснабжения, канализации с подводкой до приборов, без установки сантехнического оборудования (ванны, унитаза, мойки, раковины, смесители).

 3.6 Особые условия:

 При выполнении отделочных работ Участник долевого строительства должен использовать материалы, которые соответствуют санитарно-техническим нормам.

 Застройщик производит установку и подключение газового котла, выполняет электроснабжение, производит подводку воды, канализации, устанавливает приборы учета газа, электроэнергии, холодной воды, выполняет устройство стяжки полов из цементно-песчанного раствора, оштукатуривание внутренних стен квартиры (кроме откосов дверных и оконных блоков), производит установку пластиковых оконных блоков без подоконных досок, входной двери, остекление лоджии.

* 1. Предполагаемый срок окончания строительства – 4 квартал 2016 года.
	2. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.3 настоящего Договора Квартиру Участник долевого строительства осуществляют совместно с представителем Застройщика. 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. 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.
1. **Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**
	1. Цена Договора — стоимость долевого участия в строительстве - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.
		1. Цена Договора состоит из сумм денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
		2. Объем денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства **1 833 600 (один миллион восемьсот триста тридцать три тысячи шестьсот)** **рублей,** из расчета **48 000** (сорок восемь тысяч) рублей за 1 кв. метр проектной площади Квартиры.
		3. После завершения строительства Объекта и подписания сторонами акта передачи квартиры Участник долевого строительства оплачивает расходы по государственной регистрации Объекта долевого строительства, а также расходы по оплате услуг Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ" (изготовление технической документации на Объект).
	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, строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта недвижимости работ, в том числе непосредственно: строительно-монтажные 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.
	3. **Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях, в следующем порядке:**

 4.3.1. 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 13 настоящего Договора, на следующий день после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. В случае, если Участник долевого строительств вносит не всю стоимость оплаты за квартиру, то оплата производится в соответствии **с графиком платежей** **(Приложение 2)** к настоящему Договору.

 4.3.2.В случае просрочки платежей Участником долевого строительства согласно условиям настоящего договора, он уплачивает Застройщику проценты за пользование чужими денежными средствами из расчета 12 % (двенадцати процентов) годовых, от неуплаченной (просроченной) суммы платежа. При осуществлении платежей Участник долевого строительства в первую очередь уплачивает проценты за пользование чужими денежными средствами, а во вторую очередь часть стоимости долевого участия в строительстве. Уплаченные Участником долевого строительства проценты не входят в стоимость долевого участия в строительстве. Участник долевого строительства начинает осуществлять платежи по настоящему Договору согласно графику платежей после регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

* 1. 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. и 4.1.3. настоящего Договора, на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.
	2. Цена, установленная в п.4.1.2 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.
	3. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства, в соответствии с паспортом на квартиру, выданным Ивановским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ".
		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 проектной площадью квартиры с учетом балконов/лоджий осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.1.2. настоящего Договора.
		2. В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий больше проектной, 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 проектной, 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.
		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. 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 па основании последующих замеров Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.
1. **Передача квартиры Участнику долевого строительства**
	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 4 квартале 2016 года и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
	2. Передача Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение трех месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
	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.
	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 п. 5.5 настоящего Договора.
	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.
2. **Обязанности сторон**
	1. Застройщик обязан:
		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.
		2. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.
		3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.
		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.
	2. Участник долевого строительства обязан:
		1. Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод, тем самым Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных паспортных и иных данных в соответствии с ФЗ № 152 «О персональных данных». 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.
		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.
		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.
		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.
		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, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником 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. 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.
	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 совместно с представителем Застройщика.
3. **Ответственность сторон**
	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.
	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).
	3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.
	4. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.
4. **Гарантии качества**
	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.
	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.
	3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным 5 (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.
	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.
	5. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
	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:
		1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
		2. соразмерного уменьшения цены Договора;
		3. возмещения своих расходов на устранение недостатков согласно ГЭСН №15 «Отделочные работы» и ГЭСНр.

**9. Обеспечение исполнения обязательств по договору**

 9.1 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок и строящийся на этом земельном участке Объект.

 9.2 При государственной регистрации права собственности Застройщика на [объект незавершенного строительства](http://www.pandia.ru/text/category/obtzekti_nezavershennogo_stroitelmzstva/) такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

9.3 С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (Дома), строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

 9.4 Залогом имущества, предусмотренным п. п. 9.1.-9.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

· возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных № 214-ФЗ и настоящим Договором;

· уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартиры, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

 9.5 Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивает страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения.

**10. Уступка прав требований по Договору**

 10.1 Уступка Участником долевого строительства прав требова­ний по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Рос­сийской Федерации.

 10.2 В пятидневный срок Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по настоящему Договору и предоставить Застройщику экземпляр оригинала [договора уступки](http://www.pandia.ru/text/category/dogovora_ustupki/) прав требования по настоящему Договору, зарегистрированного органами, осуществляющими государственную регистра­цию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

 10.3 Уступка Участником долевого строительства прав требова­ний по настоящему Договору допускается с момента государствен­ной регистрации Договора до момента подписания Сторонами пере­даточного Акта о передаче Квартиры.

**11. Срок действия, расторжение и изменение Договора**

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного

исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

11.2.Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон.

11.3..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 течение 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.

11.4.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.

1. **Заключительные положения**

12.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания

сторонами акта приема-передачи квартиры.

12.2. 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.

12.3. 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 10 (десяти) дней 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.

 12.4. 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.

1. **Реквизиты и подписи сторон:**

 **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Торгово-Промышленная фирма «СМЕНН**» (ООО ТПФ «СМЕНН») ОГРН 1023700527564, ИНН 3702025940 КПП 370201001, 153051, г. Иваново, ул.Домостроителей, д.36, р/с40702810038120000186 Ивановский РФ ОАО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Иваново, БИК: 042406780, к/с: 30101810300000000780, (4932) 55-43-38,бух. 92-93-31, сайт: <http://smеnn.ru/>.

 **Участник долевого строительства:** Гр., **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(на) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 **Застройщик: Участник долевого строительства**

 **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Журов М.Л. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ООО ТПФ «СМЕНН»**

 **М.П.**

**Приложение № 1**

 **к Договору № \_\_\_ участия в долевом**

**строительстве многоквартирного жилого дома**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2014г**.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**План Объекта долевого строительства - 1-комнатной квартиры (по проекту № 12) на 4 этаже**

****

 **Застройщик: Участник долевого строительства**

 **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Журов М.Л. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**

 **ООО ТПФ «СМЕНН»**

 **М.П.**

**Приложение № 2**

 **к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом**

**строительстве многоквартирного жилого дома**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2014г**.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

График платежей по Договору № \_\_\_\_\_\_/ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2014г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Срок внесения платежа** | **Сумма платежа, в рублях** |
| 1. | «\_\_\_».\_\_\_\_.2014г. | 500 000 |
| 2. | «\_\_\_» \_\_\_\_.2015г. | 1 333 600 |
|  |  |  |
|  |  |  |

 **Общая сумма платежей по договору составляет 1 833 600 (один миллион восемьсот триста тридцать три тысячи шестьсот)** **рублей.**

 **Застройщик: Участник долевого строительства**

 **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Журов М.Л. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./**

**ООО ТПФ «СМЕНН»**

 **М.П.**