**Договор №**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Кемерово «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

 **Общество с ограниченной ответственностью «Партнер»,** именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Клемешова Константина Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее - Договор) о следующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**
	1. Земельный участок – земельный участок площадью 3527 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0301014:11630, категория земель - земли населенного пункта, разрешенное использование – многоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты инженерной инфраструктуры, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Кировский район, ул. Рекордная,35.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве субаренды на основании Договора субаренды земельного участка от 22.04.2016г № 93/16.

* 1. Многоквартирный жилой дом - жилой многоквартирный 9-ти этажный 2-секционный панельный дом №5, строительство которого Застройщик ведет по адресу: г. Кемерово, Кировский район, ул. Рекордная,35 (строительный адрес) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

- вид: здание;

- назначение: жилой дом, многоквартирный дом;

- этажность: 9;

- общая площадь многоквартирного жилого дома: 5 370,5 кв.м.;

- наружные стены: из однослойных керамзитобетонных стеновых панелей толщиной 200мм.;

- поэтажные перекрытия: сборные железобетонные панели из бетона;

- класс энергосбережения: А++

- сейсмостойкость здания: 6 баллов.

* 1. Объект долевого строительства (Объект, Квартира) – назначение: жилое помещение, вид: квартира, состоящий из \_\_\_\_ комнат, расположен на \_\_\_\_ этаже, блок-секции № \_\_\_, с предварительным номером \_\_\_\_, общей проектной площадью (без учета балкона) \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., площадью балкона\_\_\_\_\_\_\_кв.м., площадью комнат и помещений вспомогательного использования в жилом помещении, предусмотренной в Приложении № 2 к настоящему Договору, расположенный в Многоквартирном жилом доме.

Квартира создается с привлечением денежных средств Участника и подлежит передаче Участнику с выполненными в ней работами согласно Паспорту отделки квартир (Приложение № 1 к настоящему Договору) и согласно размещению на поэтажном плане Многоквартирного жилого дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Помимо вышеуказанной квартиры Участник приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме: помещения общего пользования, то есть помещения, не являющиеся частью квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме, в том числе помещения техподполья, электрощитовые, тепловой узел, водомерный узел, лестничные площадки, лестничные марши, кровля, вентшахты, лифтовые шахты, коммуникации: наружные и внутридомовые сети, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в доме (за пределами или внутри помещений), обслуживающие более одного помещения.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещения, приобретаемого в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта дома.

* 1. Проектная площадь Квартиры - площадь, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех частей квартиры, в том числе площадь помещений вспомогательного использования, без учета площади балкона.
	2. Фактическая площадь Квартиры - сумма площадей всех частей квартиры, в том числе площадь помещений вспомогательного использования, без учета площади балкона, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный жилой дом и Объект.
	3. Общая приведенная площадь Квартиры – сумма проектной площади Квартиры и площади балкона с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Законом 214-ФЗ.
	4. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности, аренды или субаренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.
	5. Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
	6. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

 Цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади такого Объекта долевого строительства.

 Цена единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства состоит из суммы денежных средств на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика и суммы денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Многоквартирного жилого дома (в том числе произведенных до заключения настоящего договора долевого участия).

 Размер оплаты услуг (вознаграждения) Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

* 1. Уведомление - оформленное в письменном виде извещение Стороны о пожелании осуществления изменений и дополнений в Договор. Надлежащим образом полученным Уведомлением считается письмо, направленное путем почтового отправление с описью вложения, либо предоставленное под роспись Стороне.
	2. Дополнительное соглашение - оформленный в письменном виде двухсторонний документ о внесении, либо о пожелании осуществления изменений и дополнений в Договор. Надлежащим образом полученным дополнительным соглашением считается письмо, направленное путем почтового отправления с описью вложения либо предоставленное под роспись Стороне.
	3. Уполномоченный орган - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в лице УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр).
1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется самостоятельно или с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, построить (создать) Многоквартирный жилой дом и, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.
	2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.
	3. Строительство Многоквартирного жилого дома ведется на основании следующих документов:

- Договор субаренды земельного участка на период проектирования и строительства от 22.04.2016г № 93/16.

- Проектная документация на строящийся объект.

- Положительное заключение государственной экспертизы №42-1-2-0010-15, выданное 29 января 2015г. Государственным автономным учреждением Кемеровской области «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

- Разрешение на строительство № 42-305-201-2016 от 06 июня 2016 года, выданное Администрацией г. Кемерово;

 Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

 Застройщик извещает Участника по всем вопросам, включая любые изменения к Договору дополнительно, путем направления письменных Уведомлений (с приложением Дополнительного соглашения об изменении условий договора) с помощью почтовых отправлений или ознакомления под роспись.

* 1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию 4 квартал 2017 года, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику 4 квартал 2017 год.
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
	1. Участник Долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (НДС не облагается).
	2. В случае оплаты Участником Цены Договора с рассрочкой платежа в соответствии с п. 4.2 Договора, цена может быть изменена путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору в случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10 % (по данным органа статистики);

- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 10 % (по данным органа статистики);

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в связи с изменениями действующего законодательства;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

* 1. Оплата цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора, производится Участником в течение 20 рабочих дней с даты регистрации дополнительного соглашения об изменении цены в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр).
	2. Застройщик гарантирует, что Квартира, а также Права требования на получение ее в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.
1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Участник производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.
	2. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

- сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после регистрации настоящего договора;

- сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей Участник долевого строительства оплачивает за счет кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ (ПАО) (далее – Банк), по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и Банком в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г. (далее – Кредитный договор), в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней после регистрации настоящего договора

Застройщик после уплаты Участником цены Договора в полном объеме не вправе в одностороннем порядке изменить цену Договора согласно положениям п. 3.3 Договора.

Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Залог имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства по Договору в силу закона согласно ч.5 ст 5, ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залогодержателем по данному залогу является Банк. Права Залогодержателя удостоверяются закладной.

* 1. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении.
	2. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, ГАРАНТИИ**
	1. Права и обязанности Застройщика:
		1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект не будут закреплены за иными лицами. Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, за исключением случаев, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
		2. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.
		3. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного жилого дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц.
		4. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного жилого дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.
		5. Застройщик обязуется информировать Участника по вопросам, связанным с изменением сроков получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, путем направления Уведомления (с приложением дополнительного соглашения) с указанием новых сроков.
		6. Застройщик после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительством Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Объекта.
		7. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Объект, документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.
	2. Права и обязанности Участника:
		1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора, а также обязуется в случае изменения цены Договора произвести доплату в соответствии с п.п. 3.2. – 3.3 настоящего Договора.
		2. Участник после полного выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения о передачи прав и обязанностей по настоящему Договору Участник письменно уведомляет Застройщика об уступке права.

 Уступка Участником прав требований по настоящему Договору с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

 Государственная регистрация уступки прав осуществляется силами и за счет Участника.

 После государственной регистрации уступки прав Участник в течение 3-х рабочих дней обязан предоставить оригинал указанного Договора Застройщику с отметкой регистрирующего органа.

 Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

* + 1. Участник обязуется принять Объект от Застройщика в соответствии с пунктами 6.1, 6.2 настоящего договора.
		2. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию, принятия Объекта Участником по Акту приема-передачи (п.6.1. договора), последний принимает на себя бремя содержания имущества, что подразумевает под собой, в том числе, несение обязательных платежей.
		3. До получения свидетельства о праве собственности на Объект Участник обязуется не производить каких- либо работ по перепланировке или переоборудованию.
		4. Участник обязан после подписания Акта приема-передачи Объекта подать документы на регистрацию права собственности в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр) и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты выдачи регистрирующим органом такой расписки.
1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
	1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику не позднее 31.12.2017г. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику досрочно.

 Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи в срок, указанный Застройщиком в Уведомлении, но не раньше получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

 Застройщик обязан отправить Участнику уведомление о времени и дате передачи Объекта, не позднее, чем за месяц до назначенной даты принятия. Участник обязан явиться в назначенное Застройщиком время и принять объект по акту приема-передачи.

В случае невозможности Участника по объективным причинам явиться в назначенное Застройщиком время для принятия Объекта, Участник должен направить Застройщику заявление (в письменном виде) с просьбой перенести дату приемки Объекта, с указанием причины невозможности принятия Объекта, после чего - согласовать конкретный временной период приемки Объекта.

* 1. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

Передача объекта Участнику включает в себя:

- их осмотр в присутствии уполномоченных представителей Участника;

- составление перечня недоделок, в случае их обнаружения, и сроков их устранения (дефектная ведомость);

- передачу Застройщиком Участнику инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- подписание двухстороннего акта приема-передачи уполномоченными представителями Сторон.

* 1. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.
	2. Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта. После подписания настоящего Акта все расходы по содержанию и эксплуатации Объекта переходят на Участника.
	3. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр).
1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**
	1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по настоящему Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Объекта долевого строительства земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве субаренды на указанный земельный участок, и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.
	2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, статьей 8 Закона 214-ФЗ, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного жилого дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.
	3. Залогом имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства;

- 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 Объектов, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им данных обязательств путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой организацией (Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-76027/2016 от 07.04.2017 г.»), удовлетворяющей требованиям Закона 214-ФЗ.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.
	2. Стороны исходят из того, что свидетельством пригодности Объекта долевого строительства, соответствия их проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, утвержденный в установленном порядке.
	3. Стороны договариваются о максимально допустимых отклонениях параметров элементов помещений про производстве отделочных работ и/или работ, не влияющих на несущую способность и безопасную эксплуатацию объекта долевого строительства в целом: возможное отклонение плоскостей стен и перегородок на всю высоту конструкций в пределах одного помещения – не более чем в 2 раза от нормативно допустимых параметров СНиП и национальных стандартов рекомендательного характера; возможное отклонение горизонтальных плоскостей перекрытий и/или уровня пола в пределах одного помещения – не более чем в 2 раза от нормативно допустимых параметров СНиП и национальных стандартов рекомендательного характера; возможные местные неровности поверхностей стен, перегородок, перекрытий, уровня пола при проверке двухметровой рейкой - не более чем в 4 раза от нормативно допустимых параметров СНиП и национальных стандартов рекомендательного характера; возможное расхождение размеров диагоналей в пределах одного помещения – не более 1/100 размера длинной стороны помещения.
	4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком в пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, устанавливается сроком в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

* 1. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства, согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1.В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделом 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

9.2. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

9.3. После получения Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта Участник несет ответственность за качество работ, выполняемых на Объекте долевого строительства собственными силами и/ или привлеченной строительной организации, индивидуального предпринимателя, соответствие их проекту, техническим условиям, требованиям СНиП, требованиям техники безопасности, требованиям инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, а также за ущерб, нанесенный третьим лицам в процессе производства работ и дальнейшей эксплуатации Объектов долевого строительства.

9.4. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 5.2.4. настоящего Договора, Участник обязан компенсировать Застройщику затраты по содержанию Объекта, согласно счету, выставленному эксплуатирующей организацией.

9.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.
	2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
	3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.
	4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 10.2., 10.3. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им денежные средства, а также выплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.
	5. В случае расторжения Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на указанные в настоящем договоре реквизиты.
	6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214- ФЗ и п. 9.2 договора.
2. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**
	1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).
	2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады и другие, установленные действующим законодательством события, действия.
	3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в тридцатидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.
	4. После прекращения действия указанных обстоятельств. Сторона обязана в течение тридцати дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
	5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
	6. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору, при этом дополнительные требования, связанные с просрочкой исполнения обязательства, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы Стороны друг другу не предъявляют.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр). С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

* 1. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр) обязаны Застройщик и Участник совместно, при этом Стороны самостоятельно несут расходы на осуществление действий по регистрации настоящего договора в объемах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ и законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
	2. Изменения и дополнения к настоящему Договору, зарегистрированному в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр), оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяются дополнительным соглашением.
	3. Все Соглашения направляются Участнику Застройщиком для ознакомления. Участник обязан отреагировать на полученное Соглашение, для чего уведомляет о своем согласии/несогласии подписать и зарегистрировать указанное соглашение в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр) в сроки, указанные в самом соглашении.

В случае отсутствия реакции со стороны Участника в течение 10 дней с момента получения информации, а также при условии возврата Уведомления с отметкой почтовой службы о неполучении письма, Застройщик составляет Акт, а также делает соответствующую надпись на самом документе с указанием причины не получения. В данном случае Застройщик снимает с себя ответственность, предусмотренную за несоблюдение процедуры внесения изменений в договор, а Участник признается согласившимся на условия, указанные в соглашении и становится обязанным зарегистрировать его в надлежащем органе.

12.5. В соответствии с законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. Участник дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных. Согласие дано без ограничения срока действия. Под обработкой персональных данных понимается: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) использований, распространение (в том числе передача), обезличивание блокирование, уничтожение, Под персональными данными понимается любая информация, относящаяся к Участнику как субъекту персональных данных.

* 1. Приложения № 1, № 2, № 3, № 4 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
	2. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
	3. Настоящий Договор составлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника, один экземпляр для предоставления в УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр) и один – для Банка.
1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН**

13.1.В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса, обслуживающего банка и других необходимых реквизитов, каждая из Сторон настоящего Договора обязана в десятидневный срок уведомить об этом другую Сторону в письменном виде.

* 1. Реквизиты сторон:

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Партнер»**

ИНН 4205088839, КПП 420501001, ОГРН 1054205153452

Юридический адрес: 650044, Россия, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Шахтерская, 25 «Б»

Фактический адрес: 650024, Россия, Кемеровская область, г. Кемерово, улица С.Тюленина, дом 7, помещение 22

р/с 40702810700360000478 в ф-л Банка ГПБ (АО) г. Кемерово

к/сч 30101810200000000748 БИК 043207748

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ К.О. Клемешов

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 1**

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

 **строительстве многоквартирного**

**жилого дома от \_\_\_.\_\_\_\_.2017 г.**

**Паспорт отделки квартир (1 вариант без отделки)**

жилого многоквартирного 9-ти этажного 2-секционного панельного дома №5, строительство которого Застройщик ведет по адресу: г. Кемерово, Кировский район, ул. Рекордная,35

Потолок – по всем помещениям заделка швов между плитами перекрытия;

Стены отделываются:

Стены, перегородки-комнаты, коридоры, кухня, санузлы – требования по отклонениям, предъявляемые к отделке поверхностей – по виду (классу) как «простая»;

В жилых помещениях – бетонные стены;

Перегородки: межкомнатные – из гипсокартонных листов, толщиной 100 мм.:

Пол – жилые комнаты, коридоры, прихожие, кухни – основание под покрытие (техническая стяжка); ванные комнаты, санузлы – гидроизоляция, техническая стяжка;

Балконы – без отделки;

Балконные заполнения - остекление балконов из алюминиевого профиля с раздвижными створками;

Окна – оконные блоки из ПВХ 5-ти камерный профиль, стеклопакет 2-х камерный толщ. 40 мм, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,65 м2хС°/Вт. Без установки подоконной доски и откосов;

Сантехническое оборудование - вертикальные стояки водоснабжения и водоотведения, без разводки по квартире;

Электрооборудование - разводка по квартире с установкой эл.счетчика по проекту, без установки розеток, выключателей, патронов;

Отопление – согласно проекта;

Двери в квартиры – металлические, серия «Эконом» (Россия), толщина полотна 50-70 мм, покрытие с «молотковым» эффектом, толщина стали 0,55-0,7 мм; в комплекте: глазок, нажимная ручка, один замок.

Примечание: Требования по отклонениям предъявляемые к отделке поверхностей, как к отделке по виду (классу) простая/черновая.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/К.О. Клемешов/** | **Участник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 **Паспорт отделки квартир (2 вариант с отделкой)**

жилого многоквартирного 9-ти этажного 2-секционного панельного дома №5, строительство которого Застройщик ведет по адресу: г. Кемерово, Кировский район, ул. Рекордная,35

Внутренняя отделка квартир в соответствии с проектной документацией:

-**пол комнаты, коридора, кухни** - стяжка из цементно-песчаного раствора, линолеум бытовой ПВХ;

-**стены комнаты, кухни, коридора** – обои, под окраску на всю высоту, водоэмульсионная окраска;

-**потолок комнаты, коридора, кухни, санузла** – натяжной потолок из шовного матового полотна;

- **санузел** – отделка **пола** керамической плиткой, **стены** – подготовленная поверхость, водоэмульсионная окраска. Установка унитаза, ванны, раковины, смесителя, полотенцесушителя, счетчиков холодной и горячей воды;

-**окна** – оконные блоки из ПВХ 5-ти камерный профиль, стеклопакет 2-х камерный толщ. 40 мм, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,65 м2хС°/Вт, в комплекте с подоконной доской и пластиковым откосом;

-**двери в квартиру** – металлические, серия «Эконом» (Россия), толщина полотна 50-70 мм, покрытие с «молотковым» эффектом, толщина стали 0,55-0,7 мм; в комплекте: глазок, нажимная ручка, один замок;

**-балконы –** без отделки;

**-балконные заполнения** - остекление балконов из алюминиевого профиля с раздвижными створкам;

**-двери межкомнатные** – ламинированные, глухие / со стеклом, серия «Эконом»;

**-Отопление** – согласно проекта;

-**электрооборудование** – согласно проекта с установкой розеток, выключателей, электросчетчиков, без установки электропечей.

Примечание: Требования по отклонениям предъявляемые к отделке поверхностей, как к отделке по виду (классу) простая/черновая.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/К.О. Клемешов/** | **Участник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

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

**Приложение № 2**

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

 **строительстве многоквартирного**

**жилого дома от \_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2017 г.**

Поэтажный план

жилого многоквартирного 9-ти этажного 2-секционного панельного дома №5, строительство которого Застройщик ведет по адресу: г. Кемерово, Кировский район, ул. Рекордная,35

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /К.О. Клемешов/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 3**

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

 **строительстве многоквартирного**

**жилого дома от \_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 г.**

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИЗДЕЛИЙ ИЗ ПВХ ПРОФИЛЕЙ**

**1.РЕГУЛЯРНОЕ ПРОВЕТРИВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ.**

Окна и двери из ПВХ профилей отличаются высокой плотностью всех соединений, и в закрытом состоянии почти не пропускают воздух. Таким образом, в помещениях скапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках наружных конструкций – т. е. на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата. Для предупреждения таких явлений необходимо снижать влажность помещения путем регулярного проветривания. Можно также установить систему вентиляции или кондиционер. Исходя из условий эксплуатации окон, влажность в помещениях должна быть не более 55%.

В случае низкой температуры в помещении в зимнее время года, и охлаждения вследствие этого внутренних поверхностей окна ниже точки росы: 10,7 С, неизбежно образование конденсата на внутренней поверхности окна, в связи с чем поддержание оптимального температурного режима в помещении является необходимым условием нормальной эксплуатации пластиковых окон.

**2. УХОД ЗА РАМОЙ ПВХ ПРОФИЛЯ.**

По химическому составу ПВХ неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Чистящее средство лучше приобретать в жидком виде. Оно наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не допускайте ударов по наружным поверхностям профиля ПВХ и нанесения царапин на него.

**3. УХОД ЗА РЕЗИНОВЫМИ УПЛОТНИТЕЛЯМИ.**

 Уплотнители изготовлены из современного каучукового материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока эксплуатации, т. е. сохранению эластичности и способности задерживать любые сквозняки и ливни, необходимо 1 – 2 раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения на Вашем окне останутся эластичными и водоотталкивающими.

**4. УХОД ЗА ФУРНИТУРОЙ.**

Как и все механизмы, подвижные части каждого окна подвержены изнашиванию, поэтому рекомендуется два раза в год осуществлять техническое обслуживание ваших окон и балконных дверей:

- очищать подвижные части и смазывать приборным маслом МПВ, смазкой ЦИАТИМ – 201 или маслом из набора по уходу за пластиком;

-проверять крепление оконных ручек и винтов, и при необходимости закрепить их.

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять под ней декоративную планку и затянуть винты. После этого ручка будет вновь зафиксирована.

**5. УХОД ЗА ВОДООТВОДОМ.**

 В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы – их легко можно обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих и время от времени и очищать их от грязи.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:** *- Заказчик предупрежден, что несмотря на высокие теплоизоляционные свойства изготавливаемых Исполнителем окон, ориентированных на условия эксплуатации в холодном климате, при наличии в помещении влажности более 55%, либо понижении температуры в помещении, которое может привести к охлаждению внутренней поверхности окна до 10,7С, и более низкой температуры (п. 5.2.3 Свода правил по проектированию и строительству СП 23-101-2004), Исполнитель не может гарантировать нормальное функционирование установленных окон, и ответственности перед Заказчиком в случае образования конденсата (либо наледи) на внутренних поверхностях окна не несет, поскольку подобные нежелательные явления обусловлены ненадлежащими условиями эксплуатации окон. Образование конденсата в таких случаях не может рассматриваться в качестве недостатка изготовления либо монтажа окна, и может быть устранено лишь путем приведения температуры и режима влажности в помещении к нормальному уровню.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /К.О. Клемешов/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 4**

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

 **строительстве многоквартирного**

**жилого дома от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017 г.**

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИЗДЕЛИЯ (СТЯЖКИ ПОЛА)**

В ваших квартирах выполнена стяжка пола из цементно-песчанного раствора. До устройства чистого покрытия пола (из линолеума, ламината, паркета или других материалов) для сохранения своих свойств стяжке требуется несложный уход, который позволит ей сохранить свои свойства неизменными на долгие годы.

Требования по сохранности стяжки:

- обеспечить защиту от механических повреждений (места интенсивного прохода людей, складирования материалов, установки подмостей и др. -закрыть листами ДВП);

- обеспечить защиту помещений от сквозняков;

- защита от инсоляции (оклеить окна газетами с солнечной стороны в теплое время года);

- стяжка должна быть укрыта полиэтиленовой пленкой по всей площади поверхности без пропусков;

- контроль температурно-влажностного режима (не более +20 с - оптимальная температура в помещении + 16 С. Поддерживать регулировкой отопительных приборов). Контроль влажности стяжки по тесту «лист бумаги».

Уход за стяжками полов выполненных на основе цементного связующего осуществлять следующим образом:

Если при проверки листов бумаги, предварительно уложенных в каждой квартире на увлажненную стяжку в районе отопительных приборов и в центре помещения они оказываются сухими, необходимо увлажнить стяжку из расчета 1 литр воды на 1 м2 стяжки.

После увлажнения поверхность стяжки вновь укрыть пленкой.

В зависимости от влажности в помещении (влажность зависит от сезона, работы отопительных приборов, инсоляции, ведения отделочных работ и других причин), частота увлажнения от 1,5 недель до 1 месяца.

Мероприятия по сохранности и уходу за стяжками пола необходимо выполнять до устройства напольного покрытия.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/К.О. Клемешов/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |