

ДОГОВОР № -/- - ВМ 4
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Кохма Ивановская область

_____ 2017 года

Мы, Общество с Ограниченной Ответственностью "Гранит", свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 37 № 001659581, выданного Межрайонной ИФНС России № 6 по Ивановской области 6 февраля 2014 года, ОГРН 1143711000223, ИНН 3711035694, КПП 371101001, находящееся по адресу: Ивановская область, г. Кохма, ул. Владимирская, д. 14, кв. 3, в лице директора **Курьлева Игоря Валентиновича**, действующего на основании Устава (далее - **Застройщик**), с одной стороны, и

ФИО (далее - **Участник долевого строительства**), с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны» действуя добровольно, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 – Закон №214-ФЗ);

1.2 Основанием для заключения Договора является:

1.2.1 Договор аренды земельного участка № 113-2014-ЮЛ от 16.12.2014 г. (дата регистрации 08.01.2015 г. номер регистрации 37-37/001-01/308/2014-568/1), с кадастровым номером 37:29:010102:410, площадью 3543 кв. м., местоположение: Ивановская область, г. Кохма в районе улиц Владимирская – Московская;

1.2.2 Разрешение на строительство от 24.10.2014 года № RU37304000-064, выданного администрацией городского округа Кохма;

1.2.3 Проектная декларация (размещена в сети Интернет 20.02.2015 г. на сайте гранитдом.рф)

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1 **Застройщик** – юридическое лицо не зависимо от его организационно – правовой формы, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости в соответствии с выданным разрешением на строительство.

2.2 **Участник долевого строительства/Дольщик** – физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими Участниками долевого строительства участие в долевом строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего Договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

2.3 **Объект недвижимости** – 57 - квартирный трехэтажный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Ивановская область, г. Кохма в районе улиц Владимирская – Московская, общая площадь многоквартирного дома – 3917,34 кв. м., материал наружных стен – силикатный кирпич с устройством теплоизоляционного слоя «Сэнерджи», поэтажные перекрытия – сборные ж/б плиты, класс энергоэффективности – А, класс сейсмостойкости не установлен, т.к. Ивановская область не является сейсмическим районом, возводимый на земельном участке, указанном в п. 1.2.1 Договора.

2.4 **Объект долевого строительства** – конкретное жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и которое входит в состав Объекта недвижимости, строящегося также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

2.5 **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, определяющая объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства объекта недвижимости, указанного в такой проектной декларации. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2 настоящего Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема – передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2 Характеристики конкретного Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по Договору в соответствии с проектной документацией Застройщика после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости:

- **Трехкомнатная** Квартира в Объекте недвижимости, по проекту № 33, назначение: жилое, расположенная во **втором** подъезде, на **третьем** этаже (**правое крыло направо**), проектная общая площадь квартиры (с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) **85,49 (восемьдесят пять целых сорок девять сотых)** кв. м., общая площадь квартиры (без учета площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) **82,34 (восемьдесят две целых тридцать четыре сотых)** кв. м., жилая площадь квартиры **45,16 (сорок пять целых шестнадцать сотых)** кв. м.;

- Квартира состоит из **трех** комнат **20,06 кв. м, 12,55 кв. м. и 12,55 кв. м.**, кухни **15,76 кв. м.**, санузел совмещен **9,58 кв. м.**, прихожая **11,84 кв. м.**, две лоджии с понижающим коэффициентом по **1,57 кв. м. каждая**;

- План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, террас), описание местоположения Квартиры в поэтажном плане Объекта недвижимости представлены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Состояние Объекта долевого строительства при передаче Участнику долевого строительства представлено в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Проектный номер квартиры, а также проектная общая и жилая площади квартиры, указанные в настоящем пункте, являются ориентировочными величинами и могут меняться в процессе строительства. Окончательная проектная общая и жилая площади квартиры Объекта долевого строительства определяются на момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании данных технического учета Объекта недвижимости. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства фиксируются Застройщиком в Акте приема – передачи Объекта долевого строительства. Несоответствие предварительных (проектных) технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, фактическим характеристикам Квартиры по окончании строительства, не может быть расценено как неисполнение (или ненадлежащее исполнение) Договора.

3.3 Застройщик гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2 Договора, свободно от прав третьих лиц, не заложено, запретов, арестов в отношении него не имеется.

3.4 Право собственности Дольщика на объект долевого строительства, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости возникает с момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства органом по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1 Цена Договора составляет **2 880 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

4.2 Указанная в п. 4.1 настоящего Договора цена подлежит уплате Участником долевого строительства Застройщику и состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. При этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически истраченными на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства.

4.3 Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в следующем порядке:

4.3.1 Денежная сумма в размере **1 152 000 (один миллион сто пятьдесят две тысячи) рублей 00 копеек** подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора;

4.3.2 Денежная сумма в размере **1 728 000 (один миллион семьсот двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек** подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика в срок до **30.06.2017 года**.

4.4 Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора, указанную в п. 4.1 Договора раньше установленного срока, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

4.5 Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.6 Датой внесения платежа Участником долевого строительства будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

4.7 Денежные средства на возмещение затрат на строительство расходуются Застройщиком исключительно в целях и на условиях, установленных статьей 18 Закона № 214 –ФЗ.

4.8 Цена Договора фиксированная и изменению не подлежит. Каких-либо дополнительных расчетов, не предусмотренных настоящим Договором, либо Дополнительными соглашениями к настоящему Договору между сторонами, не производится.

4.9 Соблюдение сроков и порядка оплаты цены Договора является существенным условием настоящего Договора.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1 Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.2 Застройщик обязуется получить разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию в **IV квартале 2017 г.**

5.3 Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема - передачи в срок не позднее **3 (трех) месяцев** с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию после полной оплаты Цены договора.

5.4 Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного уведомления. При уклонении дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим пунктом срок или при отказе дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.6.4.2. настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства дольщику, составляет односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении дольщиком сообщения о сдаче Объекта, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе дольщика от его получения или в связи с отсутствием дольщика по указанному им почтовому адресу. Риски случайной гибели, порчи или повреждения Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема – передачи или со дня составления одностороннего акта.

5.5 В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 5.2 настоящего Договора, то этот срок может быть изменен по инициативе Застройщика. В этом случае, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с соответствующей информацией и предложение об изменении условий настоящего Договора. Участник долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика обязуется подписать Дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства или представить мотивированный письменный отказ от его подписания. В случае получения отказа от заключения соответствующего соглашения, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, требование об изменении договора может быть заявлено Застройщиком в судебном порядке.

5.6 В случае, если строительство будет завершено ранее срока, предусмотренного п. 5.2 настоящего Договора, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

5.7 К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1 Застройщик обязуется:

6.1.1 Своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектно – сметной документацией и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по Акту приема - передачи Объект долевого строительства после выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в том состоянии, которое соответствует условиям, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, либо при отсутствии или не полноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.1.3 Представить в орган по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

6.1.4 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.2 Застройщик имеет право:

6.2.1 Самостоятельно (без получения согласия и уведомления Участника долевого строительства) привлекать иных дольщиков для участия в строительстве Объекта недвижимости.

6.2.2 Вносить изменения в проектную документацию. Дополнительного согласования с Участником долевого строительства таких изменений, не противоречащих строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ и не влекущих существенного изменения объекта долевого строительства, не требуется. При этом допустимое изменение общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства при изменении проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, составляет пять процентов от указанной проектной общей площади.

6.2.3 Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указаний в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначениям, если они будут не хуже указанных.

6.2.4 Размещать в период строительства на Объектах недвижимости и (или) иных конструктивных элементах, относящихся к Объекту недвижимости, рекламу без согласия Участника долевого строительства. Застройщик самостоятельно получает необходимые для размещения рекламы согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы, являются собственностью Застройщика.

6.2.5 Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.3 Участник долевого строительства обязуется:

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

6.3.2 Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.3.3 Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства согласно действующему законодательству. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6.3.4 С момента принятия по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства, заключить со снабжающими и эксплуатирующими организациями договора на управление и содержание Объекта долевого строительства и самостоятельно осуществлять коммунальные платежи, а также нести иные затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства. Соблюдать правила пользования Объектом долевого строительства, содержания прилегающей территории, установленные действующим законодательством РФ. В случае, если расходы на содержание, эксплуатацию и снабжение Объекта долевого строительства коммунальными услугами (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и пр.) после передачи его Участнику долевого строительства, будут понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления требования Застройщиком компенсировать Застройщику такие понесенные расходы в полном размере. За несвоевременную компенсацию расходов Застройщика, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик имеет право начислить Участнику долевого строительства пеню в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3.5 До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить переделок и (или) перепланировок, не осуществлять иных работ, требующих согласований организаций и учреждений в соответствии с требованиями законодательства РФ без письменного согласия с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами. В случае нарушения данного обязательства, Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе по устранению последствий аварий внутренних тепло -, электро -, и других сетей, штрафные санкции, неустойки и т.п.), включая, возникшие по этой причине у Застройщика.

6.3.6 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.4 Участник долевого строительства в праве:

6.4.1 Уступить свои права по настоящему Договору. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего

Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства. В случае уступки прав и (или) передаче обязанностей новому Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные ранее Участником долевого строительства в качестве оплаты цены настоящего Договора, возврату не подлежат и зачитываются в счет исполнения обязательств новым Участником долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается после уплаты Застройщику цены Договора в полном размере, указанном в п. 4.1.3 настоящего Договора или после получения письменного согласия Застройщика, и одновременного перевода долга на нового Участника долевого строительства. Уступка прав требований вступает в силу после государственной регистрации соответствующего Договора уступки в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по заключению и регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства. С момента государственной регистрации Договора уступки права требования, новый Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней предоставить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность.

6.4.2. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным настоящим договором и нормативно-правовыми актами требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

После устранения Застройщиком несоответствий (недостатков) передаваемого объекта долевого строительства, Дольщик обязан принять объект по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков).

6.4.3. Участник долевого строительства имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая и/или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Оплата неустойки (штрафов, пеней) не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2 В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (штрафы, пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3 В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойки (штрафы, пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4 В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.5 Неустойки (штрафы, пени) по Договору выплачиваются только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

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

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1 К обстоятельствам непреодолимой силы (форс – мажор) Стороны настоящего Договора отнесли:

- явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила 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 условий настоящего Договора;
- 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 недвижимости в эксплуатацию;
- невыполнение обязательств, принятых на себя организациями, организующими электро- и теплоснабжение Объекта недвижимости, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию;
- иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля.

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор) срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.3 Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

8.4 Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

9. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1 Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

9.2 В случае расторжения договора по взаимному соглашению Сторон, Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора. При расторжении настоящего Договора по инициативе дольщика (если это не вызвано неисполнением условий договора Застройщиком), дольщик утрачивает право на получение в собственность квартиры, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные в качестве цены Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора.

9.3 В случае одностороннего отказа одной из сторон, когда такой отказ допускается Закона №214-ФЗ или настоящим Договором, 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.

9.4 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;
- неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 [статьи 7](#) Закона №214-ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 [статьи 15.1](#) Закона №214-ФЗ;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.5 В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня его расторжения, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

9.6 Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных пунктом 4.2 настоящего Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора. При наличии указанных оснований застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет

право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В случае 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. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, последний возвращает денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

9.7 По требованию дольщика настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом №214-ФЗ.

9.8 При расторжении настоящего Договора по любому из оснований, Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Объекта долевого строительства.

10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

10.1 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 либо иного установленного действующим на тот момент законодательством документа, свидетельствующего о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию.

10.2 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

10.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.4 Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

10.5 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, если иное не установлено Договором, 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.

10.6 Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

10.7 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, застройщик не несет ответственности за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без

согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на иные, не предусмотренные проектом строительства, производил изменения в системе электроснабжения объекта.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя), наряду с другими Участниками долевого строительства (залогодержателями), с которыми будут заключены Договора участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок с кадастровым номером 37:29:010102:410, площадью 3543 кв. м., местоположение: Ивановская область, г. Кохма в районе улиц Владимирская – Московская, предназначенный для строительства Объекта недвижимости, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

11.2 С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта недвижимости и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

11.3 Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору № 35-1170/024-2017Г от 3 апреля 2017 года со страховой организацией ООО «ПРОМИНСТРАХ» согласно статье 15.2 Закона №214-ФЗ. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с правилами страхования гражданской ответственности Застройщика, сведениями о Страховщике и претензий к ним не имеет.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1 В случае смерти лица – Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании Свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии Свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор, наследник становится новым Участником долевого строительства.

12.2 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема - передачи несет Застройщик.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1 Настоящий Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

13.2 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.3 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.4 При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

13.5 Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

13.6 Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

13.7 Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменениях формы собственности, почтовых и банковских реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений с получением подтверждения о таком уведомлении.

13.8 Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, Стороны несут в соответствии с законодательством РФ. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру, несет Участник долевого строительства.

13.9 Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, и по одному экземпляру получают Стороны.

13.10 Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), описание местоположения Квартиры на поэтажном плане Объекта недвижимости;
- Приложение № 2 – Состояние Объекта долевого строительства при передаче Участнику долевого строительства.

14. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО "Гранит" ОГРН 1143711000223
ИНН 3711035694 КПП 371101001
Юридический адрес: 153511, Ивановская область,
г. Кохма, ул. Владимирская, д. 14, кв. 3
Фактический адрес: 153511, Ивановская область, г.
Кохма, ул. Ивановская, д. 30, оф. 37А (2 эт.)
Р/с 40702810517000001617
Банк: Ивановское отделение № 8639 ПАО
Сбербанк г. Иваново, БИК 042406608
К/с 30101810000000000608

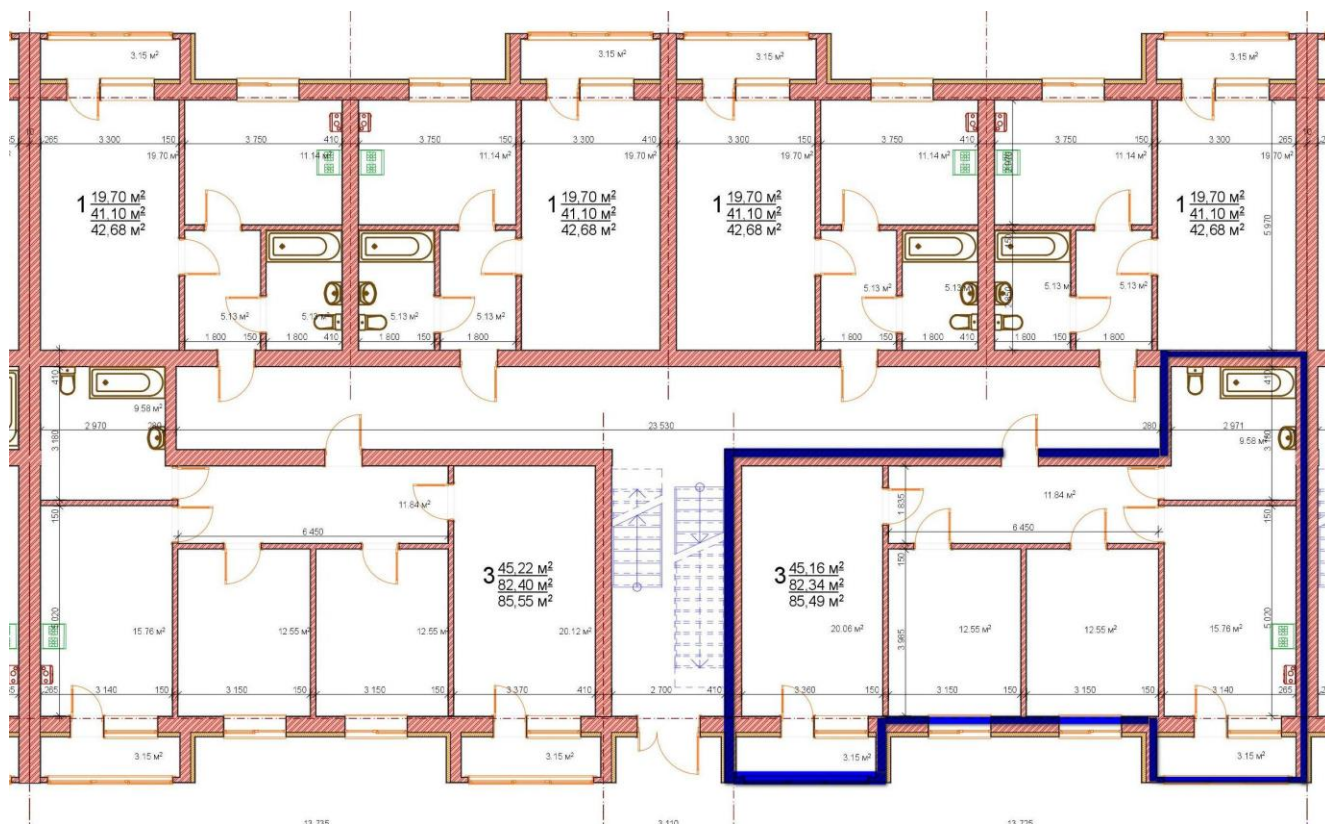
Директор _____ Курылев И. В.
М.п.

Участник долевого строительства:

ФИО
_____ ФИО

План квартиры и описание местоположения квартиры на поэтажном плане.

Квартира в 57 - квартирном трехэтажном жилом доме, расположенный по строительному адресу Ивановская область, г. Кохма в районе улиц Владимирская – Московская, по проекту № 33 - **трехкомнатная**, расположена во **втором** подъезде, на **третьем** этаже (**правое крыло, направо**). Проектная общая площадь квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5) – **85,49 кв. м.**, общая площадь квартиры (без учета площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) **82,34 кв. м.**, жилая площадь квартиры **45,16 кв. м.**



Застройщик:

ООО "Гранит"

Директор _____ Курылев И. В.
М.п.

Участник долевого строительства:

_____ ФИО

**Состояние Объекта долевого строительства
при передаче Участнику долевого строительства.**

В квартире производятся:

1. Строительная отделка стен и полов (штукатурка и бетонная стяжка);
2. Монтаж электропроводки с разводкой по квартире с установкой выключателей и розеток;
3. Монтаж системы отопления с установкой радиаторов и двухконтурного газового котла для отопления и горячего водоснабжения с установлением заглушек (пуск газа в квартиру не производится, газовая плита не устанавливается);
4. Монтаж системы водоснабжения и канализации - введены стояками в квартиру с установкой счетчика холодной воды и без установки сантехнического оборудования;
5. Установка приборов учета газа;
6. Установка входной двери, межкомнатные двери отсутствуют;
7. Установка окон ПВХ без откосов и остекление лоджий рамами ПВХ без подоконников;
8. Ввод домофона в квартиру.

Дополнительно осуществляется:

1. Установка прибора учета электроэнергии в этажном щитке;
2. Установка электрических тепловых обогревателей для отопления подъездов (расходы, по электропотреблению которых будут включаться в текущее содержание многоквартирного дома по счетчику ОДН и распределяться между собственниками в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ).

Участник долевого строительства за свой счет самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц:

1. Производит отделочные работы стен, полов, потолков;
2. Устанавливает необходимое сантехническое оборудование (унитаз, ванну, раковины, смесители), плиту и межкомнатные двери;
3. Осуществляет пуск газа в квартиру.

Застройщик:

ООО "Гранит"

Директор _____ Курылев И. В.
М.п.

Участник долевого строительства:

_____ ФИО