

**ДОГОВОР № 1/40 - ВМ 1**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Кохма  
Ивановская область

05 февраля 2015 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 – ФЗ № 214-ФЗ);

1.2. Основанием для заключения Договора является:

1.2.1 Договор аренды земельного участка № 112-2014-ЮЛ от 16.12.2014 г. (дата регистрации 09.01.2015 г. номер регистрации 37-37/001-01/308/2014-570/1), с кадастровым номером 37:29:010102:411, площадью 3307 кв.м., местоположение: Ивановская область, г. Кохма в районе улиц Владимирская – Московская;

1.2.2 Разрешение на строительство от 27.12.2013 года № RU37304000-064, выданное администрацией городского округа Кохма;

1.2.3 Проектная декларация (размещена в сети Интернет 19.01.2015 г. на сайте гранитдом.рф).

**2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

2.1. **Застройщик** – юридическое лицо не зависимо от его организационно – правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды 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** – 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** – шестидесяти квартирный трёх этажный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Ивановская область, г. Кохма в районе улиц Владимирская – Московская, 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, которое входит в состав Объекта недвижимости, а так же доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

2.5. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. 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 Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором по Акту приема – передачи.

3.2 Характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства по Договору в соответствии с проектной документацией Застройщика:

- Двухкомнатная Квартира в Объекте недвижимости, по проекту № 40, расположенная в третьем подъезде, на втором этаже (правое крыло, направо), проектная общая площадь квартиры (с учетом половины площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) 60,85 (Шестьдесят целых восемьдесят пять сотых) кв.м., общая площадь квартиры (без учета половины площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) 59,1 (пятьдесят девять целых одна десятая) кв.м., жилая площадь квартиры 33,3 (тридцать три целых три десятых) кв.м. Описание местоположения вышеуказанной Квартиры на поэтажном плане представлено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- Общее имущество в Объекте недвижимости, пропорциональное указанной в п.3.2. Квартире.

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

Проектный номер квартиры, а так же проектная, общая и жилая площади квартиры, указанные в настоящем пункте, являются ориентировочными величинами. Окончательная характеристика Объекта долевого строительства определяется Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании данных первичной технической инвентаризации Объекта недвижимости. В случае существенных изменений общей площади квартиры (без учета половины площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) Объекта долевого строительства - более чем на 4%, стороны заключают Дополнительное соглашение о внесении изменений в Договор долевого участия. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства фиксируются Застройщиком в Акте приема – передачи Объекта долевого строительства. Не соответствие предварительных (проектных) технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, фактическим значениям, по окончании строительства, не может быть расценено как неисполнение (или ненадлежащее исполнение) Договора.

3.3 Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2 Договора, свободен от прав третьих лиц, не заложен, не продан и не состоит под арестом.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1 Цена Договора составляет ..... (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 ..... подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика в срок не позднее 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора;

4.3.2 Денежная сумма в размере ..... подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика сроком до **01.06.2015 года**.

4.4 Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора, указанную в п. 4.1 Договора раньше установленного срока.

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 Указанные в п. 4.3 Договора денежные суммы, могут расходоваться Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости, в том числе на цели погашения основного долга и процентов по привлекаемым денежным средствам на цели пополнения оборотных средств Застройщика и инвестирования в Объект недвижимости; на расчеты с подрядчиками, в том числе в случаях переуступки кредитором (займодавцем) или инвестором или подрядчиком своих прав третьим лицам, включая договора переуступки прав требования; на покрытие расходов, связанных с содержанием служб Застройщика, включая рекламные и маркетинговые расходы, расчеты с подотчетными лицами; исполнение обязательств перед органами государственной власти, органами местного самоуправления, обязательств на выполнение технических условий по подключению Объекта недвижимости к инженерным сетям, а также на иные цели, предусмотренные законодательством РФ, в том числе по выполнению обязательств по возврату средств Участникам долевого строительства в случаях расторжения Договоров долевого участия.

4.8 Цена Договора фиксирована 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 дома в эксплуатацию в **IV квартале 2015 г.** и уведомить о его получении Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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 при условии 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 отправления Застройщиком указанного уведомления. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления срока, в одностороннем порядке подписать Акт приема - передачи Объекта долевого строительства, направив Участнику долевого строительства об

этом соответствующее уведомление. Риски случайной гибели, порчи или повреждения Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема - передачи.

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, но не более чем на 6 (шесть) месяцев. 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. В случае, если Участник долевого строительства возражает против заключения вышеуказанного Дополнительного соглашения, он в одностороннем внесудебном порядке расторгает настоящий Договор, о чем письменно уведомляет Застройщика, а Застройщик обязуется возвратить все денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня регистрации Дополнительного соглашения о расторжении. После уведомления Участника долевого строительства об изменении сроков в соответствии с условиями данного пункта, Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков, которые подлежат изменению.

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.

## **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 при условии 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 так же иным обязательным требованиям.

6.1.3 Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 ухудшающих параметры Объекта долевого строительства, не требуется.

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 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 Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня отправления Застройщиком уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3.3 Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства согласно действующему законодательству в течение 3 (трех) месяцев после подписания Акта приема - передачи. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. В случае нарушения срока, установленного в настоящем пункте, Застройщик имеет право начислить Участнику долевого строительства пеню в размере 0,01 % от цены договора за каждый день просрочки.

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.

6.4.2 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 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 или нотариально заверенный перевод.

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.

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

7.5. 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 так же 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 так же 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. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. Затраты по расторжению Договора несет та сторона, по инициативе которой расторгается Договор. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные в качестве цены Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора. Если расторжение настоящего Договора происходит по инициативе Участника долевого строительства и не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком, Застройщик имеет право удерживать в свою пользу 10 (десять) % оплаченной цены Договора в качестве компенсации расходов, произведенных Застройщиком по исполнению настоящего Договора до момента его расторжения.

9.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

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;
- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- существенного изменения назначения общего имущества жилого дома;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ и Договором.

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.

9.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- если Участником долевого строительства допущена просрочка внесения платежа (платежей) в течении более чем 2 (два) месяца;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ и Договором.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, он обязан возвратить денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня его расторжения, с удержанием в свою пользу 10 (десяти) % оплаченной цены Договора в качестве компенсации расходов, произведенных Застройщиком по исполнению настоящего Договора до момента его расторжения.

9.6. Если в указанные настоящим Договором сроки Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

9.7. 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 на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на иное оборудование (сантехническое, электрическое и газовое), установленное в Объекте долевого строительства, и порядок его исчисления устанавливаются предприятием - изготовителем этого оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства или составлением Застройщиком одностороннего Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию согласовываются сторонами в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

10.4. 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:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, который составляет по соглашению Сторон не более 2 (двух) месяцев с момента получения соответствующего требования;
- соразмерного уменьшения цены Договора;

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

10.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **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, 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 № 21 М-10599/ 1/40-ВМ 1 от 05.02.2015 г. со страховой организацией ОАО СК «МРСК» согласно ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## 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 по месту нахождения Застройщика.

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 – Описание местоположения квартиры на поэтажном плане
- Приложение № 2 - Состояние Объекта долевого строительства при передаче Участнику долевого строительства.

## 14. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО "Гранит"**

ОГРН 1143711000223

ИНН 3711035694 КПП 371101001

Адрес: 153511, Ивановская область, г. Кохма, ул. \_\_\_\_\_

Владимирская д. 14, кв. 3

Р/с 40702810300000124135

Банк ОАО АКБ «Пробизнесбанк» г. Москва

БИК 044525986

К/с 30101810600000000986

Тел./факс 8 (4932) 55-84-56

Липин С. Г.

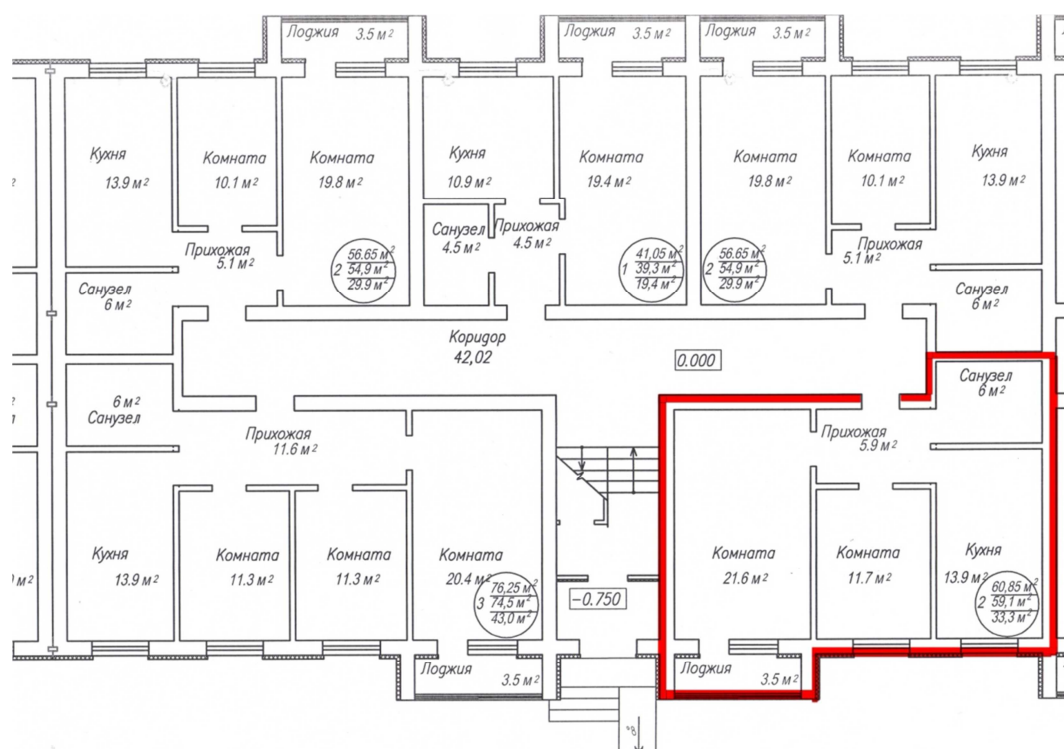
Директор \_\_\_\_\_ Курылев И. В.

М.п.

**Приложение № 1**  
к Договору № 1/40 - ВМ 1 участка в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
от 05 февраля 2015 года

**Описание местоположения квартиры на поэтажном плане.**

Квартира в шестидесяти квартирном трёх этажном жилом доме по строительному адресу Ивановская область, г. Кохма в районе улиц Владимирская – Московская, по проекту № 40 - двухкомнатная, расположена в третьем подъезде, на втором этаже (правое крыло, направо). Проектная общая площадь квартиры – 60,85 кв.м., общая площадь квартиры - 59,1 кв.м., жилая площадь квартиры 33,3 кв.м.



**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО "Гранит"**

М.п. Директор \_\_\_\_\_ Курылев И. В.

\_\_\_\_\_ ФИО



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

**В квартире производятся:**

1. Строительная отделка стен и потолков (штукатурка и бетонная стяжка);
2. Монтаж электропроводки с установкой выключателей и розеток;
3. Монтаж системы отопления с установкой биметаллических радиаторов и двухконтурного газового котла для отопления и горячего водоснабжения с установлением заглушек (пуск газа в квартиру не производится);
4. Монтаж системы водоснабжения и канализации (без установки сантехнического оборудования);
5. Установка приборов учета газа, воды;
6. Установка входной двери;
7. Установка окон ПВХ без откосов и остекление лоджий рамами ПВХ без подоконников;
8. Установка домофона.

**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:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО "Гранит"**

М.п. Директор \_\_\_\_\_ Курылев И. В.

\_\_\_\_\_ ФИО