

Проект Договор № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Иваново

\_\_\_\_\_. 2019 года

**Закрытое акционерное общество "Градстрой"**, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице **генерального директора Кудряшова В.Б.**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин РФ, \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

**1 Общие положения**

1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту ФЗ № 214-ФЗ).

2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1 Свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.2014 года, 37-СС №483686 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, площадь 8650 кв.м., адрес объекта: Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Сосневская, СТ «Меланж-18», кадастровый номер 37:24:030623:59.

1.2.2 Договор № 1-а аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, на срок менее года от 28.06.2014 с кадастровым номером 37:24:030623:59., общей площадью 8650 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Сосневская, СТ «Меланж-18», заключенный между ЗАО «Градстрой» (Арендатор) и Кудряшов В.Б. (Арендодатель). Существует ограничение (обременения) права по земельному участку в части охранной зоны линии электропередач.

1.2.3. Межевой план от 28.11.2014 года, в соответствии с которым участник долевого строительства дает согласие на размежевание земельного участка под объекты строительства в соответствии с генеральным планом (первая, вторая, третья, четвертая очереди строительства объектов, подземная парковка, прокладка кабельных линий 35кВТ.).

1.2.4. Разрешение на строительство № 37-RU37302000-0079-2019 от 09.09.2019 года, выдано Администрацией города Иванова.

1.2.5. Проектная декларация на объект строительства, размещенная в сети Интернет на сайте застройщика <http://graddstroy37>.

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

1.4. Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в адрес «Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства».

1.5. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды.

1.6. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства. Денежные средства дольщиков поступают на расчетный счет застройщика, открытый в Ивановском РФ АО «Россельхозбанк», а финансовая ответственность гарантируется компенсационным фондом. Денежные средства дольщиков на счетах эскроу не размещаются. Застройщик на момент заключения договора долевого участия имеет степень готовности проекта 39,78%, количество заключенных договоров более 10% от общей площади всех помещений проекта.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

## **2. Термины и определения**

2.1. Проектная площадь квартиры – площадь, состоящая из общей площади квартиры и площади лоджии, учитываемой с понижающим коэффициентом 0,5.

2.2. Полная площадь квартиры – площадь, состоящая из общей площади квартиры и площади лоджии, учитываемой без понижающего коэффициента.

## **3. Предмет договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства в собственность квартиру как Объект долевого строительства, указанный в п. 3.3 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Объект недвижимости — здание смешанного использования: с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения, состоящее из двух секций, расположенное по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Сосневская, СТ «Меланж-18».

3.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, указанного в п.3.2 настоящего Договора (далее — Объект долевого строительства или Квартира):

1-комнатная квартира, (по проекту строительный № 10) жилая площадь 19,23 кв.м, полная площадь 46,86 кв.м. на 3 этаже в секции № А.

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

3.5. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи:

3.5.1. Установлены оконные и балконные блоки из ПВХ со стекло пакетами.

3.5.2. Лоджия остеклена.

3.5.3. Установлен наружный дверной блок (входной в квартиру) из ДВП с покраской.

3.5.4. Стены, перегородки, оконные и дверные откосы отделаны ГВЛ.

3.5.5. Потолки: заделаны русты и технологические отверстия.

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

3.5.7. Выполнены электромонтажные работы (в объемах согласно проекту).

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

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

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

3.5.1. Установлены газовый котел, счетчики: газа, холодной воды, электрический (согласно проекту).

3.6. Предполагаемый срок окончания строительства – 2 квартал 2020 года.

3.7. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п. 3.3 настоящего Договора Квартиру Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также возмещает расходы Застройщика по оплате услуг Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ" по изготовлению технического и кадастрового паспортов на объект долевого строительства, оплату расходов по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.

3.8. Застройщик гарантирует, что Квартира, указанная в п.3.3 настоящего Договора, свободна от прав третьих лиц, не заложена, не продана, под арестом (запретом) не состоит.

3.9. Все риски в период строительства Объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

## **4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Цена Договора — стоимость долевого участия в строительстве - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

4.1.1. Цена Договора состоит из сумм денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

4.1.2. Сумма договора составляет \_\_\_\_\_ рублей, в т.ч. средства на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере 6,14%. (Постановление Минстроя России №15/1 от 05.03.2004 года), оплата газового котла составляет 40 000,00 (сорок тысяч) рублей .

4.1.3. Участник долевого строительства после регистрации договора долевого участия производит оплату объема денежных средств в размере \_\_\_\_\_ в соответствии с графиком (Приложение №2).

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

4.2. Стороны устанавливают, что сумма возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости, указанная в п. 4.1.2., включает пропорционально проектной площади Квартиры затраты Застройщика, связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительномонтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта недвижимости работ, в том числе: непосредственно строительномонтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта недвижимости, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, благоустройство прилегающей территории, в результате которых Объект недвижимости будет принят в эксплуатацию, а также затраты на осуществление действий, предусмотренных Договором аренды № 1-а аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, на срок менее года от 28.06.2014 года.

4.3. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.4. Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства наличными денежными средствами в кассу или на расчётный счёт Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 настоящего Договора, не позднее трех дней, следующих за днем регистрации настоящего Договора. В случае, если полная оплата стоимости долевого участия в строительстве Участником долевого строительства не произведена, она производится в соответствии с графиком платежей (Приложение 3 к настоящему Договору). Начисление Застройщиком процентов из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, производится при нарушении Дольщиком графика платежей. При осуществлении платежей Участник долевого строительства в первую очередь уплачивает проценты, а во вторую очередь часть стоимости долевого участия в строительстве. Уплаченные Участником долевого строительства проценты не входят в стоимость долевого участия в строительстве. Участник долевого строительства начинает осуществлять платежи по настоящему Договору после регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.»

4.5. После совершения платежа через банк, Участник долевого строительства обязан предъявить подлинник платёжного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считается надлежащим образом исполнившим свои денежные обязательства по Договору с момента полного зачисления денежных средств, обусловленных пунктом 4.1.2. и 4.1.3. настоящего Договора, на расчётный счёт Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.6. Цена, установленная в п. 4.1. настоящего Договора, может быть изменена после заключения Договора, по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде. Основаниями для изменения цены Договора могут послужить любые обстоятельства, которые связаны с увеличением стоимости строительства Объекта недвижимости, в том числе существенное повышение цен на

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

строительные материалы и как следствие удорожание строительства Объекта долевого строительства (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве), принятие (изменения) тарифов на подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие изменение платы за подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, повышение ставок земельного налога на земельные участки, предоставленным для строительства Объекта недвижимости. Соглашение об изменении цены должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в том же порядке, что и настоящий Договор. Соглашение будет считаться заключенным с момента его государственной регистрации.

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

4.7.1. В случае если общая площадь квартиры и/или балконов/лоджий окажется по данным Ивановского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» отличной от площади, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, Стороны обязуются произвести перерасчет компенсируемых Застройщику затрат на строительство Объекта (п. 4.1.2).

4.7.2. В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий больше проектной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком. В случае если фактическая площадь квартиры и/или балконов/лоджий меньше проектной, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента предоставления Застройщику банковских реквизитов, на которые подлежат возврату денежные средства.

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

4.7.4. Общая площадь и площадь балконов/лоджий, а соответственно и цена Договора не может быть изменена в том случае, если в результате отделочных работ, производимых Участником долевого строительства, площадь квартиры была уменьшена. Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору на основании последующих замеров Ивановского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.

## ***5. Передача квартиры Участнику долевого строительства***

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в 2 квартале 2020 года и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.3. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

5.4. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема - передачи после его уведомления надлежащим образом в срок, установленный п. 5.2 и 5.5 настоящего Договора.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности квартиры к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи. Уведомление о готовности квартиры направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку.

## ***6. Обязанности сторон***

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. С привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором,

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

передать Участнику долевого строительства по акту приема - передачи квартиру при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии права собственности Участника долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. Представить на момент подписания настоящего Договора Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

6.2.2. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки установленные разделом 4 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, по обоюдному согласию сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

6.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности квартиры. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и устанавливается срок устранения их Застройщиком. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента устранения недостатков Участник долевого строительства или его представитель на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания указанного в п. 3.3. настоящего Договора Объекта долевого строительства считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента указанного подписания Акта.

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

6.2.5. С момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, Дольщик пропорционально своей доле в Объекте недвижимости, оплачивает услуги по содержанию квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости, а также оплачивает все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе, воды -, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.

6.2.6. Не производить перепланировку квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.3. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник долевого строительства.

## **7. Ответственность сторон**

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

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора своих обязательств, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон, включая изменение нормативов строительства, изменение требований организаций, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию и иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с невыполнением обязательств, принятых на себя организациями, организующими электро- и теплоснабжение Объекта, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу Объекта в эксплуатацию. Наличие указанных обстоятельств подтверждается документами, выданными соответствующими уполномоченными организациями (кроме общепризнанных обстоятельств).

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

### **8. Гарантии качества**

8.1. Квартира должна соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.3. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

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

8.5. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

8.6. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

8.6.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

8.6.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

8.6.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков согласно ГЭСН № 15 «Отделочные работы» и ГЭСНр.

### **9. Уступка прав требований по Договору**

9.1. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после письменного уведомления Застройщику одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.2. С момента государственной регистрации договора уступки права требования новый Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

### **10. Срок действия, расторжение и изменение Договора**

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до  
Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

10.4. В предусмотренных законом случаях одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

### **11. Заключительные положения**

11.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи квартиры.

11.3. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 1 (одного) месяца с момента получения претензии. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **12. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

ЗАО «Градстрой», 153023, г. Иваново, ул.  
Революционная, д.24, кор.2, пом.1001,  
почтовый адрес: 153006, г. Иваново, ул. 1-я  
Сосневская, СТ «Меланж-18», ИНН  
3702577771/КПП 370201001, р/сч  
40702810138000002434 в Ивановский РФ АО  
«Россельхозбанк» г. Иваново,

**Участники долевого строительства**

**Участник долевого участия  
строительства**

\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

**В.Б. Кудряшов**

Приложение № 2

к договору № \_\_\_\_

участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

от \_\_\_\_ 12.2019 г.

График

внесения платежей участником долевого строительства

участниками долевого строительства

Оплата денежных средств в сумме \_\_\_\_\_ рублей производится в следующем порядке:

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Подписи сторон:

Застройщик \_\_\_\_\_

Участники долевого строительства  
\_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_