

государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, несет Застройщик.

7.4. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения Дополнительного соглашения к Договору и требования расторгнуть Договор, Застройщик, при условии получения письменного требования Участника долевого строительства, обязуется, в течение двадцати рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, вернуть на указанный последним расчетный счет, ранее перечисленные Участником долевого строительства денежные средства, 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. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА КВАРТИР

8.1. Передача Застройщиком Квартир и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Квартир осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Квартиры в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного договором срока.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в предусмотренный настоящим Договором срок.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Квартир вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются недостатки, которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Глава 9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартир в предусмотренный настоящим Договором срок передачи Квартир на два месяца;
- прекращения или приостановления строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартиры не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- существенного нарушения требований к качеству Квартир;

9.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае смены Генподрядчика, неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

9.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора (части договора), либо его расторжения (полностью или в части) в порядке п.9.2. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней

возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора (части договора), а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.4. Договор считается расторгнутым (полностью или в части - на усмотрение Участника долевого строительства) со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (полностью или в части). До момента возврата денежных средств Участнику долевого строительства в части произведенной оплаты по Договору за ним сохраняются права требования по Договору на Квартиры.

В течение пяти рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства, последний подает заявление о внесении записи в ЕГРП о расторжении (полностью или в части) Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора.

9.5. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с предусмотренными Законом случаями.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также требованиям, предусмотренным настоящим Договором.

10.2. Условия договора об освобождении Застройщика от ответственности за недостатки Квартиры являются ничтожными.

10.3. Гарантийный срок для Квартир составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства (Квартир), составляет три года. Указанные гарантийный срок исчисляются со дня передачи Квартиры первому Участнику долевого строительства.

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

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.2. При обнаружении обстоятельств, влекущих невозможность осуществления прав Участником долевого строительства на основании Договора, о которых Застройщику было известно на момент заключения настоящего Договора, но информация о которых не была предоставлена им Участнику долевого строительства на момент заключения Договора, Застройщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения требования Участника долевого строительства, обязуется перечислить на расчетный счет, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре, денежную сумму в размере перечисленных денежных средств Участником долевого строительства, 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.

11.3. В случае, если регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиры будет приостановлена регистрационной службой по вине

Застройщика (в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств), последний выплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 0,01 % (ноль целых и одна сотая процентов) от фактически внесенных Участником долевого строительства средств за каждый день, начиная с даты получения от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области уведомления о приостановлении регистрации права собственности, до получения свидетельства о собственности на Квартиры, но не более 10% от внесенных Участником долевого строительства денежных средств.

11.4. В случае получения от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры по вине Застройщика, Застройщик в течение 3 (трех) рабочих дней устраняет препятствие для регистрации, а при невозможности устранения препятствий для регистрации, в течение последующих 10 (десяти) рабочих дней с момента получения требования Участника долевого строительства, обязуется перечислить на расчетный счет, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре, денежную сумму в размере, указанном в п.п. 5.2. настоящего Договора, 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. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

При этом Договор прекращает свое действие с момента поступления на расчетный счет Участника долевого строительства указанных денежных средств и подписания Сторонами Акта о проведении взаиморасчетов.

11.5. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартир.

12.3. В части произведенной оплаты по Договору Участник долевого строительства вправе произвести уступку права требования по Договору на Квартиры, выбираемые им в той последовательности порядковых номеров, в которой они указаны в Перечне, устанавливающем очередность зачета платежей, Приложения №2 к настоящему Договору (по каждому Объекту отдельно).

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

14.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке Объект.

14.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства

считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

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

14.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 14.1-14.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и настоящим Договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и(или) в качестве неустойки(штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

Глава 15. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиры, построенные в составе Объекта за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства передаточного акта о передаче Квартир.

15.2. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Квартиры одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

15.3. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 16. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, УПЛАЧИВАЕМЫХ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

16.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для строительства Объектов долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, и оплату услуг Застройщика, в соответствии с проектной документацией.

16.2. Застройщик гарантирует целевое расходование денежных средств, уплачиваемых ему участником долевого строительства по настоящему Договору.

Глава 17. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

17.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

17.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 18. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

18.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Квартир является соответствие утвержденной проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Актом Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством Объекта, оформленным в установленном порядке.

18.2. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

Глава 19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

19.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в Арбитражный суд г. Москвы.

19.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

19.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию, каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Приложение №1. Перечень квартир/Апартаментов/Помещений.
2. Приложение №2. Перечень, устанавливающий очередность зачета платежей.
3. Приложение №3. Планы квартир/Апартаментов/Помещений.
4. Приложение №4. График платежей.

Глава 20. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «СтройИмпэкс» Юр.адрес: 125565, г. Москва, ул. Пулковская, д.3, стр.3 Почтовый адрес: 143913, Московская область, г. Балашиха, мкр. им. Ю.А.Гагарина, дом 6, офис 8а ОГРН 1057748824539 ИНН / КПП 7716535842 / 774301001 р/с 40702810203000000720 в ООО «Барклайс Банк» г. Москва к/с 30101810900000000460 БИК 044585460 Тел. 8(495) 783-25-94 Факс. 8(495) 783-25-95 Генеральный директор	ООО «Гранель Девелопмент» Адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская, д.53, корп.1 ОГРН 1107746704757 ИНН/КПП 7724758842 / 772401001 р\с 40702810492000002426 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к\сч 30101810200000000823 БИК 044525823 Тел./Факс. 8(495) 699-27-38 Генеральный директор
 Глухов В.В.	 Чистяков Ю.В.