

ДОГОВОР № ДДУ/ЮК-1-_-_-

об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу:
Московская область, Раменский район, с.п. Островецкое, д. Островцы, мкр. «Новые Островцы», «Южный квартал», поз. 1

Московская область, Раменский район,
Микрорайон «Новые Островцы»

«___» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ-СТРОЙ» (Запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 17.06.2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 21 по Московской области, ОГРН 1165075051020, ИНН 5075029038, место нахождения: 143131, Московская область, Рузский район, поселок Тучково, улица Восточная, д. 25), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Осадовой Натальи Евгеньевны, действующей на основании Доверенности 50 АБ 5118059 от 23.10.2020 г., удостоверенной Соломиной Л.И., временно исполняющей обязанности нотариуса Одинцовского нотариального округа Московской области Кулаковой О.В., зарегистрированной в реестре за № 50/155-н/50-2020-1-1141, с одной стороны,

-и-

Гражданин(ка) РФ _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Объект недвижимости** – 17-этажный 5-секционный многоквартирный жилой дом, возводимый по строительному адресу: **Московская область, Раменский район, с.п. Островецкое, д. Островцы, мкр. «Новые Островцы», «Южный квартал», поз. 1 (Фактический адрес объекта согласно данным ЕГРН: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное»)**. Указанный объект включает **526 квартир, жилой площадью, с лоджиями 21 519,18 кв.м.**

1.2. Сведения о строящемся жилом доме в соответствии с проектной документацией:

- Общая площадь объекта 34 390,63 кв.м.
- Класс энергоэффективности А+ (Высочайший).
- Класс сейсмостойкости Класс 6 (С).
- Материал наружных стен и каркаса объекта:
- Каркас монолитный железобетонный
- Наружные стены из мелкоштучных каменных материалов (ячеистые блоки), с утеплением из минераловатных плит и облицовкой фасадными системами с вентилируемым зазором.
- Материал перекрытий: Монолитные железобетонные.

1.3. Строительство Объекта недвижимости осуществляется на земельном участке общей площадью 7689 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0030155:4599, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:118 общей площадью 13724 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под жилую и нежилую застройку, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», принадлежащем Застройщику на праве собственности (запись о государственной регистрации права собственности №50:23:0030155:4599-50/128/2020-1, произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 23 июля 2020 г.).

По окончании строительства адрес Объекта недвижимости будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Московской области.

1.4. **Объект долевого строительства** – Жилое помещение (Квартира) Объекта недвижимости, указанное, в п. 2.2. Договора, а также общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с условиями Договора.

План поэтажного расположения Объекта долевого строительства являются неотъемлемой частью Договора.

Общая площадь Квартир будет уточнена на основании данных, полученных в результате обмеров Объекта недвижимости. По окончании строительства Объекта недвижимости, номера Квартир будут определены в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Объекта недвижимости.

Перечень оборудования, устанавливаемого в Объекте долевого строительства, а также виды и объем работ, выполняемых в Объекте долевого строительства, определяются в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

1.5. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ-СТРОЙ», владеющее земельным участком, указанными в пункте 1.3. Договора, на праве собственности и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания) на данном земельном участке Объекта недвижимости. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта недвижимости другую информацию, предусмотренную ст. 3.1 Федерального закона Российской Федерации 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», размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет»: <http://monolit-str.ru/> и в единой информационной системе жилищного строительства.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Объекта недвижимости требованиям градостроительного плана земельного участка и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.7. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Регистрирующий орган** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.9. **Общая площадь Квартиры** – площадь всех частей квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь летних помещений (лоджий), определенная с коэффициентом 0,5.

1.10. При заключении Сторонами договора долевого участия и в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов, в соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, до государственной регистрации настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Настоящим Стороны согласовали, что Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является Жилое помещение (Квартира) в Объекте недвижимости без проведения каких-либо отделочных работ (и общее имущество в Объекте недвижимости, входящее в его состав), со следующими идентификационными характеристиками:

Адрес:	№ секции	Этаж	№ на этаже	№ кв-ры условный	Кол-во комнат	Общая площадь, м ²
Южный квартал, п. 1						

Под Проектной общей площадью Квартиры понимается общая площадь Квартиры, а также площадь относящейся к Квартире лоджии с применением понижающего коэффициента 0,5.

План расположения Объекта долевого строительства на этаже указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В Объекте долевого строительства производятся общестроительные и специальные работы в объеме, установленном Приложением № 2 к настоящему Договору.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте Договора, является Проектной. Окончательная фактическая общая площадь Квартиры будет определяться по данным, полученным в результате проведения замеров уполномоченным на данную процедуру органом.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является подтверждением права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.

Состав общего имущества Объекта недвижимости и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и проектной документацией.

2.3. Правовым основанием для заключения Договора являются:

- Право собственности Застройщика на земельный участок общей площадью 7689 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0030155:4599, образованный путем раздела земельного участка 50:23:0030155:118, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под жилую и нежилую застройку, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное», (запись о государственной регистрации права собственности №50:23:0030155:4599-50/128/2020-1, произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 23 июля 2020г.), на котором ведется строительство;

- Разрешение на строительство № RU 50-59-8177-2017 от 19.05.2017 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области.

- Заключение Министерства строительного комплекса Московской области от 07 июня 2017 года (№ 20ИСХ-9677/9.1) о соответствии Застройщика и Проектной декларации по объекту строительства: 17-этажный 5-ти секционный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Островецкое, д. Островцы, мкр. «Новые Островцы», «Южный квартал», поз. 1, требованиям ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20,21 Федерального закона 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».

- Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации 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 об участии в долевом строительстве**).

2.4. Планируемый срок завершения строительства Объекта недвижимости и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию - **первый квартал 2021 года**. Сроком ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора по электронной почте Участника долевого строительства, указанной в реквизитах настоящего договора.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется **не позднее 31.03.2021 г.**, по передаточному акту после завершения строительства Объекта недвижимости и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

2.6. Не менее чем за один месяц до наступления окончания срока, указанного в пункте 2.5 Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший указанное сообщение, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по передаточному акту в срок, указанный в пункте 2.5 Договора. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

2.7. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

2.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с момента передачи Объекта Участнику долевого строительства по передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта. 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.

2.9. С момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту Участнику долевого строительства в соответствии с пунктом 2.5 Договора, риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. В соответствии с настоящим Договором, Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и оплаты услуг и затрат Застройщика, которая подлежит уплате Участником в порядке, и в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет: _____ (_____) **рублей 00 копеек**, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, включающей в себя общую площадь Квартиры и площадь лоджий с применением понижающих коэффициентов – _____ (_____) **рублей 00 копеек (НДС не облагается)**.

Данная стоимость является окончательной и не подлежит изменению в связи с изменением общей площади Объекта долевого строительства в результате первичной инвентаризации после завершения строительных работ на Объекте недвижимости.

3.2. Обязательство Участника по оплате Цены Договора указанной в п. 3.1. настоящего Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо с момента подписания Акта о зачёте встречных однородных требований между Сторонами, либо с момента полной оплаты Цены Договора иным, незапрещенным законодательством способом, что должно быть подтверждено документально.

Цену Договора Участник оплачивает Застройщику не ранее государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации.

3.3. Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, используются Застройщиком для строительства Объекта недвижимости в следующих целях:

- строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство;
- подготовка документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды (субаренды) на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- в иных целях, предусмотренных законодательством.

3.5. Вознаграждение Застройщика за выполнение им функций, предусмотренных Договором, определяется в виде разницы между суммой денежных средств, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, и суммой фактических затрат Застройщика, непосредственно связанных со строительством Объекта долевого строительства, а также с целевым финансированием мероприятий, указанных в пункте 3.4 настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В срок, предусмотренный Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.2. Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

4.1.3. Осуществлять приемку у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

4.1.4. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Объекта недвижимости.

4.1.5. Проверять соблюдение технических требований к поставляемым материально-техническим ресурсам; подтверждать комплектность и наличие сертификатов качества.

4.1.6. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

4.1.7. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.1.8. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта недвижимости, Объекте долевого строительства, а также информацию о ходе строительства Объекта недвижимости и об исполнении Сторонами обязательств по Договору в объеме, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

4.1.9. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, в соответствии с целями, указанными в пункте 3.4 Договора.

4.1.10. Надлежащим образом, в соответствии с действующим законодательством и пунктом 2 Договора передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.1.11. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.1.12. В случае подписания дополнительных соглашений к Договору, в двухдневный срок с момента подписания таких дополнительных соглашений предоставить Участнику долевого строительства доверенность на осуществление государственной регистрации указанных дополнительных соглашений в Регистрирующем органе.

4.1.13. Выполнять иные функции Застройщика (заказчика), необходимые для строительства Объекта недвижимости.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта недвижимости путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 3 Договора.

4.2.2. Заключение с эксплуатирующей организацией, определенной на момент ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.2.3. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нём какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному изменению планировки, а также отделочные работы.

4.2.4. Согласовывать с Застройщиком согласно пункта 5 Договора заключение договоров об уступке прав с одновременным переводом долга (исполнение обязательств по оплате согласно п. 3.1. Договора).

4.2.5. Принять у Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в срок, установленный пунктом 2.5 Договора.

4.2.6. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией.

4.2.7. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и Договором.

4.3. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства соглашается с тем, что земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0030155:4599 (образован из земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030155:118), на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, может быть сдан в аренду, внесен в качестве вклада в уставный капитал, права на него могут быть уступлены по договору третьему лицу, участок может быть поделен на несколько отдельных участков с присвоением новых кадастровых номеров. В этом случае, залог указанного земельного участка с кадастровым номером: 59:23:0030155:4599, возникший у Участника долевого строительства в силу ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве, изменяется и возникает залог на вновь сформированный участок. При этом получения дополнительных согласий Участника долевого строительства на изменение собственника земельного участка, предмета залога, а так же подписания соответствующих дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется.

4.4. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Российской Федерации.

5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по 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.

Участник долевого строительства вправе уступить другому лицу (физическому или юридическому) свои права и/или перевести на другое лицо (физическое или юридическое) свой долг по Договору с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта (пункт 2.5 Договора).

5.2. Уступка прав с одновременным переводом долга (исполнение обязательств по оплате согласно п. 3.1. Договора) производится Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком (пункт 4.2.4 Договора).

При заключении договора об уступке прав другому лицу (без перевода долга) письменное согласование уступки прав с Застройщиком не требуется. Участник долевого строительства в течение 10 рабочих дней обязан направить Застройщику его экземпляр договора об уступке прав с отметкой о государственной регистрации (оригинал).

6. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Обязательства Сторон по Договору считаются исполненными после подписания Сторонами передаточного акта, с момента подписания Сторонами акта об исполнении обязательств по Договору.

6.2. Акт об исполнении обязательств, указанный в пункте 6.1 Договора, подписывается после проведения Сторонами всех взаиморасчетов по Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения денежных средств в счет Цены Договора Участник долевого строительства в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве уплачивает Застройщику неустойку (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 по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 2.5 Договора, Застройщик в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения сроков возврата Участнику долевого строительства денежных средств согласно пунктам 10.4 и 10.6 Договора, Застройщик в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения соответствующего обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

7.5. 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 их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.6. В случае, если Участником долевого строительства по настоящему Договору является физическое лицо, либо в случае уступки прав (требований) по настоящему Договору физическому лицу, размер неустойки, указанной в пунктах 7.3 и 7.4 Договора, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве устанавливается в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, а в случае уступки прав (требований) по настоящему Договору юридическому лицу – в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

7.7. В случае приостановки действия Разрешения на строительство компетентными органами (включая судебные), Застройщик освобождается от ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 2.5 Договора.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

8.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Объекту недвижимости нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Объекта недвижимости и заключить дополнительное соглашение к Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Объекта недвижимости, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Если, по мнению Сторон, строительство Объекта недвижимости может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения

обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. В случае возникновения спора, каждая из Сторон вправе в соответствии с действующим законодательством обратиться в суд за защитой нарушенного права.

10. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Договор подлежит государственной регистрации Регистрирующим органом, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств согласно пункта 6 Договора.

10.2. Настоящий Договор, а также любые изменения и дополнения к нему действительны лишь в том случае, если они заключены в письменной форме, либо в электронной форме посредством подписания электронной подписью и зарегистрированы Регистрирующим органом, за исключением случаев, установленных Договором. В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи», документы в электронной форме, подписанные квалифицированной электронной подписью, полностью приравниваются по юридической силе к документам на бумажном носителе, подписанным собственноручными подписями.

10.3. При осуществлении уступки прав из Договора в отношении отдельных квартир и нежилых помещений, входящих в Объект долевого строительства изменение условий Договора осуществляется в следующем порядке:

- изменения, затрагивающие права и обязанности всех лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, подлежат оформлению в виде дополнительных соглашений к Договору, заключаемых Застройщиком индивидуально с каждым из лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства;

- изменения, затрагивающие права и обязанности одного или нескольких лиц на стороне Участника долевого строительства (в отношении конкретного принадлежащего ему (им) Объекта долевого строительства), подлежат оформлению в виде дополнительного соглашения к Договору, заключаемого Застройщиком только с данным лицом (лицами), иные лица, выступающие на стороне Участника долевого строительства, в заключении такого дополнительного соглашения не участвуют.

10.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения единовременного либо очередного(-ых) платежа(-ей) в счет Цены Договора в течение более чем 2 (Двух) месяцев. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) дней до момента расторжения Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение 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 вышеуказанного предупреждения 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 этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня такого отказа.

10.5. Не допускается расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства (односторонний отказ от исполнения договора) в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства.

10.6. 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 Договором срок на 2 (Два) месяца. При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня отказа Участника долевого строительства от Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму, за пользование указанными денежными средствами. В случае уступки прав (требований) по Договору физическому лицу сумма неустойки, указанная в настоящем пункте, устанавливается в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день

возврата денежных средств, а в случае уступки прав (требований) по Договору юридическому лицу – в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день возврата денежных средств.

10.7. По требованию Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и другими федеральными законами.

10.8. 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.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Любое уведомление (извещение) в рамках Договора совершается в письменной форме в виде факсимильного сообщения, электронного или заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в пункте 12 Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых, банковских и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

11.3. Ни одна из Сторон не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям иным, чем предусмотрены федеральными законами и Договором.

11.4. В случае издания при исполнении Договора нормативно-правовых актов, обязательных для Сторон, иных, чем те, которые действовали при заключении Договора, действие указанных актов распространяется на права и обязанности по Договору, возникающие после их вступления в силу, если данными актами не будет установлено иное.

11.5. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами Московской области.

11.6. Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются неотъемлемой частью настоящего Договора, а именно:

- Приложение № 1- поэтажный план Объекта недвижимости;
- Приложение № 2 - Перечень оборудования, виды и объем работ в Объекте долевого строительства.

11.7. Договор составлен в 4 (Четырех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – два экземпляра для Застройщика и по одному экземпляру для Участника долевого строительства и Регистрирующего органа.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ-СТРОЙ»**

Место нахождения: 143131, Московская обл.,
Рузский р-н, п. Тучково, ул. Восточная, д. 25;

ОГРН 1165075051020;

ИНН 5075029038, КПП 507501001;

р/с 40702810940000050641 в ПАО

«СБЕРБАНК»

к/с 30101810400000000225;

БИК 044525225

Представитель по доверенности

_____/Осадова Н.Е./

М.П.

«___» _____ 2020года

Участник долевого строительства:

Гражданин(ка) РФ _____, пол _____,

_____ года рождения, место рождения _____,

СНИЛС _____, паспорт _____, выдан

_____ г., код подразделения:

_____, зарегистрированный(ая)/ проживающий по

адресу: индекс _____

Адрес для корреспонденции:

Контактный телефон:

e-mail:

_____/ФИО/

«___» _____ 2020года

**Поэтажный план Объекта недвижимости
по строительному адресу: Московская область, Раменский район, с.п. Островецкое, д. Островцы,
мкр. «Новые Островцы», «Южный квартал», поз. 1 (Фактический адрес объекта согласно данным ЕГРН:
Московская область, Раменский район, Островецкий с/о, ЗАО Агрофирма «Подмосковное»).**

План типового ___ (жилого) этажа, секция ___

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ-СТРОЙ»
Место нахождения: 143131, Московская обл.,
Рузский р-н, п. Тучково, ул. Восточная, д. 25;
ОГРН 1165075051020;
ИНН 5075029038, КПП 507501001;
р/с 40702810940000050641 в ПАО «СБЕРБАНК»
к/с 30101810400000000225;
БИК 044525225

Представитель по доверенности

_____/Осадова Н.Е./

М.П.

«___» _____ 2020 года

Участник долевого строительства:

Гражданин(ка) РФ _____, пол _____,
_____ года рождения, место рождения
_____, СНИЛС _____, паспорт
_____, выдан _____
_____ г., код подразделения: _____,
зарегистрированный(ая)/ проживающий по адресу:
индекс _____

Адрес для корреспонденции:

Контактный телефон:

e-mail:

_____/ФИО/

«___» _____ 2020 года

Перечень оборудования, виды и объем работ в Объекте долевого строительства

В Квартирах многоэтажного жилого дома производятся общестроительные и специальные работы в следующем объеме:

1. Отделочные работы:

- Потолки – без отделки.
- Межквартирные перегородки – монолитные железобетонные пилоны и стены из ячеисто-бетонных блоков толщиной 200 мм $\gamma=600 \text{ кг/м}^3$ (без отделки).
- Межкомнатные перегородки и перегородки санузлов, в том числе отгораживающие кухню возводятся на высоту 500 мм из пазогребневых гипсовых плит толщиной 80 мм $\gamma=1200 \text{ кг/м}^3$ (без отделки).
- Окна – двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплете (установка с герметизацией, установка отливов и фурнитуры, без установки подоконных досок и откосов).
- Входная дверь – деревянная типовая глухая, согласно проекту.
- Внутренние двери - не устанавливаются.
- Полы – без стяжки и гидроизоляции с/у.

2. Санитарно-технические работы и оборудование:

- Холодное и горячее водоснабжение:
Выполняется монтаж стояков с отводами (без разводки под сантехническое оборудование) с установкой счетчиков холодной и горячей воды.
- Сантехоборудование:
Ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки - не устанавливаются.
- Фекальная канализация:
Выполняется монтаж стояков. Подводка канализационных труб к сантехническим приборам не выполняется.
- Система отопления:
Устанавливаются стояки, отопительные приборы согласно проекту.

3. Электромонтажные работы и оборудование:

- Устанавливается щит механизации в квартире.
- Разводка проводов слаботочных систем (телефонизация, телевидение, интернет.) выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру.
- Сеть домофонной связи прокладывается до исполнительных устройств (ПУ) квартир.
- ПУ квартир приобретаются за счет владельцев квартир.
- Электрическая разводка по квартире не выполняется.
- Устанавливаются датчики пожарной сигнализации по квартирам.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ-СТРОЙ»**
Место нахождения: 143131, Московская обл.,
Рузский р-н, п. Тучково, ул. Восточная, д. 25;
ОГРН 1165075051020;
ИНН 5075029038, КПП 507501001;
р/с 40702810940000050641 в ПАО «СБЕРБАНК»
к/с 3010181040000000225;
БИК 044525225

Представитель по доверенности

_____/Осадова Н.Е./

М.П.

«__» _____ 2020 года

Участник долевого строительства:

Гражданин(ка) РФ _____, пол _____,
_____ года рождения, место рождения
_____, СНИЛС _____, паспорт
_____, выдан _____
_____ г., код подразделения: _____,
зарегистрированный(ая)/ проживающий по адресу: индекс _____

Адрес для корреспонденции:

Контактный телефон:

e-mail:

_____/ФИО/

«__» _____ 2020 года