

ДОГОВОР № ___ - ПЛ/Б-___/___/___-___-___
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

« »

2018 г

Закрытое акционерное общество «Монолевер-Трейд», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», находящееся по адресу: 125080, город Москва, Волоколамское шоссе, д. 1, стр. 1, пом. 4, ком. 46, зарегистрированное ГУ Московская регистрационная палата 05 марта 2002 года за регистрационным номером 001.267.322, внесение записи о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года – Свидетельство серия 77 № 005648047, выдано Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве 24 октября 2002 года, ОГРН 1027739449980, ИНН/КПП 7722261413/774301001, в лице Генерального директора Крюкова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, и

Гр. _____, именуемый далее «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее по тексту «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства для строительства 6-10-25-этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной двухуровневой автостоянкой, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, вблизи д.6 и д. 8 (далее по тексту – Многоквартирный дом).

Адрес Многоквартирного дома присваивается Администрацией городского округа Химки Московской области, что подтверждается соответствующим постановлением.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного дома по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № RU50301000-54 от 27 февраля 2014 года;

- Проектная декларация, соответствующая требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Договор аренды земельного участка № ЮА-163 от 14 ноября 2011 года, заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и ЗАО «Монолевер-Трейд» в отношении земельного участка площадью 8 909 кв.м., с кадастровым номером 50:10:0010115:17, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, напротив домов № 6 и № 8, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-62/148/2011-259 от 07 декабря 2011 года.

1.4. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику цену Договора в сумме и порядке, указанном в разделе 2 Договора, а Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома собственными силами и (или) с привлечением других лиц.

1.5. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – структурно обособленное жилое помещение (Квартиру), состоящее из **3 (Трех)** комнат, а также встроенных помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом помещении, неотапливаемых помещений (лоджии, веранды, балкона, террасы), имеющее условный номер _____, площадью всех помещений (с применением понижающих коэффициентов, установленными федеральным органом исполнительной власти для неотапливаемых помещений)

кв.м (далее – «общая приведенная площадь»), входящее в состав Многоквартирного дома, и расположенное на () этаже, секции Б Многоквартирного дома (далее по тексту – Объект долевого строительства).

Определение (описание) подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, в том числе план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади Многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики Многоквартирного дома), назначении Объекта долевого строительства (жилое помещение), об этаже, на котором расположен Объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении (далее - основные характеристики жилого помещения), определены Сторонами в Приложениях № 1 (Описание Объекта долевого строительства) и № 2 (Местоположение и план Объекта долевого строительства) к Договору.

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

Общее имущество в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Участники долевого строительства не приобретают права общей долевой собственности на помещения в Многоквартирном доме, указанные в проектной декларации как самостоятельные объекты долевого строительства или помещения, в том числе машиноместа, предназначенные для их самостоятельного коммерческого использования Застройщиком.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом общая площадь Объекта долевого строительства уточняются по данным первичной технической инвентаризации.

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31 марта 2019 года.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора несет Застройщик.

1.8. До заключения настоящего договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, перечень которой определен в статьях 20, 21 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», включая информацию об Объекте долевого строительства, Многоквартирном доме, Застройщике, ознакомился с Проектной декларацией, а также иными документами, подтверждающими право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного дома.

1.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Квартиру не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра (1 м²) на общую приведенную площадь Объекта долевого строительства и на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____ рублей __ копеек) (без НДС).

Стоимость 1 м² общей приведенной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и составляет _____ (_____ рублей __ копеек) (без НДС).

Цена Договора изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену Договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, не позднее **7 (семи)** рабочих дней после государственной регистрации Договора за счет собственных средств путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре,

2.3. В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной цене Договора подлежит изменению. При этом Стороны договорились о том, что общая площадь Объекта долевого строительства по настоящему Договору определяется как сумма площадей всех частей помещения (квартиры), в том числе неотапливаемых помещений (лоджии, веранды, балконы, террасы) с применением для последних понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти.

2.4. Если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет больше общей приведенной площади, указанной в Приложении № 2, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику стоимость возникшей разницы исходя из стоимости 1 м², определенной в п. 2.1. Договора, в течение 20 (*Двадцати*) календарных дней с момента получения обмеров БТИ Объекта долевого строительства и уведомления его об этом Застройщиком.

2.5. Если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет меньше общей приведенной площади, указанной в Приложении № 2, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы исходя из стоимости 1 м², определенной в п. 2.1. договора, в течение 20 (*Двадцати*) календарных дней с момента получения обмеров БТИ Объекта долевого строительства.

2.6. В случаях, указанных в п. 2.4., 2.5. настоящего Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.7. В том случае, если в ходе строительства Многоквартирного дома Застройщиком будет принято решение на основании императивных норм действующего законодательства Российской Федерации о выполнении отделочных работ на Объекте долевого строительства сверх работ, указанных в проектной документации, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о таком решении и необходимости изменения условий Договора. При этом Цена Договора подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения и считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.8. В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, повлекших за собой прекращение деятельности БТИ или утрату им права на проведение первичной технической инвентаризации Многоквартирного дома, характеристики и общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будут уточняться компетентными лицами или организациями, выбранными Застройщиком. Произведенные согласно настоящему абзацу обмеры Многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства, будут иметь тоже значение, что и обмеры БТИ.

2.9. Расходы на постановку Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет, а также расходы по государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не входят в цену Договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на цели и в порядке, определенном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ.

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

3.1.3. Завершить строительство и ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство Многоквартирного дома и осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 1.6. настоящего договора.

В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в вышеуказанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.4. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участника долевого строительства.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, подключенный к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, газоснабжение), в срок, предусмотренный в п.1.6. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

3.2.2. Приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в порядке п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации до полной уплаты Участником долевого строительства цены Договора.

3.2.3. Внести в Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям обязательных строительных норм и правил.

3.2.4. Совершать иные действия, установленные Договором.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п.1.6. Договора, в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора.

3.3.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Объект долевого строительства третьим лицам в соответствии с разделом 7 Договора.

3.3.3. Оформить за свой счет Объект долевого строительства в собственность.

3.3.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.5. В случае изменения своих реквизитов, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) дней письменно уведомить об этих изменениях Застройщика. Участник долевого строительства несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

3.3.6. Письменно сообщать Застройщику о платежах, совершенных в соответствии с Договором, в течение 3 (Трех) дней со дня совершения платежа. При этом Участник долевого строительства обязан прикладывать к сообщению копию соответствующего платежного документа.

3.3.7. В случаях, установленных Договором, досрочно исполнять свои обязательства.

3.3.8. С момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

В случае если с момента приемки Объекта долевого строительства до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы.

3.3.9. Исполнять другие обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства в объеме, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Досрочно исполнять обязательства, предусмотренные статьей 2 Договора после государственной регистрации Договора. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать досрочного исполнения обязательств Застройщиком.

3.4.3. Совершать иные действия, установленные Договором.

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

3.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составлять 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участником долевого строительства срок.

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

4.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов 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.

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

4.7. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, выданное компетентным органом.

4.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе в дальнейшем ссылаться на явные недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном Сторонами акте о выявленных недостатках.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

В Акте приема-передачи в обязательном порядке указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п. 1.6 настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.3 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух недель со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Такой акт в обязательном порядке направляется заказным письмом Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

При нарушении предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.6. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.4. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Застройщик обязан в установленные законом сроки 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 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.

6.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (*Тридцать*) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае 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.

Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.7. Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Такое уведомление в случае направления его по почте заказным письмом считается доставленным (полученным) по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента направления.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. 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.

Уступка Участником долевого строительства прав требований и/или перевод долга по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав требований по Договору новому участнику долевого строительства.

7.2. Уступка права требования оформляется отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Для получения одобрения Застройщика Участник в письменном виде извещает Застройщика о заключении такого договора с указанием данных третьего лица и с приложением соответствующего договора в четырех экземплярах. Застройщик в течение трех рабочих дней обязан рассмотреть такое предложение и проставить свою резолюцию на всех экземплярах договора, о чем извещает Участника долевого строительства. Участник долевого строительства оплачивает 2% от Цены Договора на счет Застройщика в качестве оплаты услуг по учету уступки прав в срок не более 5 рабочих дней со дня получения такого согласования.

Договор уступки права требования, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу Участник долевого строительства обязан известить (уведомить) Страховщика, указанного в полисе страхования гражданской ответственности Застройщика, выданном Участнику долевого строительства при заключении настоящего Договора. Такое уведомление должно быть сделано обязательно в письменном виде в течение 3-х дней с момента получения письменного согласия Застройщика на уступку.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Многоквартирного дома:

- право аренды на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Многоквартирного дома,
- строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Наряду с залогом исполнение обязательств Застройщика по Договору, обеспечиваться Застройщиком путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (жилого помещения) Участнику долевого строительства в соответствии со ст.15.2. Федерального закона № 214-ФЗ. С правилами страхования Участник долевого строительства ознакомлен.

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

8.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, Объект долевого строительства считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства 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.

9.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.4. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: 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 условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, издание государственными и (или) муниципальными органами актов, препятствующих выполнению сторонами своих обязательств либо ухудшающих положение сторон, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (*Десяти*) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (*Шести*) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны пришли к соглашению о передаче спора в суд по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (*Пяти*) рабочих дней письменно извещать друг друга.

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и направлены курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 Описание Объекта долевого строительства;

Приложение №2 План Объекта долевого строительства.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Полное наименование – Закрытое
акционерное общество «Монолевер-Трейд»

Сокращенное наименование – ЗАО
«Монолевер-Трейд»

Юридический адрес: Российская Федерация,
125080, город Москва, Волоколамское шоссе,
дом 1, строение 1, помещение 4, комната 46.

ОГРН: 1027739449980

ИНН 7722261413

КПП 774301001

Р/с 40702810700000720212

Филиал «Корпоративный» ПАО

«Совкомбанк»к/с 30101810300000000545

БИК 044525360

Генеральный директор

_____ / **А.Ю. Крюков** /

Участник долевого строительства:

Телефон: 8-__-__-__-__

email: _____@mail.ru

_____/_____/

**Описание Объекта долевого строительства
в многоквартирном жилом доме по адресу:
Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, вблизи д.6 и д. 8**
Основные характеристики Многоквартирного дома:

1. Вид и назначение Многоквартирного дома: жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной двухуровневой автостоянкой
2. Этажность Многоквартирного дома: 6-25-10 этажный
3. Общая площадь Многоквартирного дома: 39 368,85 м²
4. Материал наружных стен Многоквартирного дома - керамический кирпич с облицовкой керамогранитом по системе «ЕuroFOX» (вентфасад)
5. Материал поэтажных перекрытий Многоквартирного дома - монолитные железобетонные
6. Класс энергоэффективности Многоквартирного дома - В
7. Сейсмостойкость Многоквартирного дома - тип «В».

Описание Объекта долевого строительства:

1. В жилых помещениях (квартирах) устанавливаются металлическая входная дверь, оконные, дверные, балконные блоки из ПВХ-профиля с стеклопакетами из энергосберегающего стекла. Подоконные доски не устанавливаются.

2. Подводка силовой электрической сети производится до ввода в квартиру. Внутриквартирные силовые сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

3. Внутриквартирные слаботочные сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта по Московской области, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

4. В жилых помещениях (квартирах) монтируется канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки. Холодное и горячее водоснабжение до ввода в квартиру. Дальнейшее расключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

5. Счетчики учета потребления тепла, воды и электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах). Внутриквартирная разводка не выполняется.

6. В жилых помещениях (квартирах) устанавливаются приборы отопления без терморегуляторов. Замена приборов отопления, установка терморегуляторов осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.

7. Система кондиционирования выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет. Установка наружного блока разрешается только в специальных нишах на наружных стенах.

8. Естественная вытяжная вентиляция предназначена для воздухообмена помещений кухни и санузла и представляет собой находящуюся в квартире шахту с отверстиями для подключения внутриквартирных воздуховодов, либо установки решеток (в случае отсутствия внутриквартирной разводки).

9. Внутриквартирная разводка автоматической пожарной сигнализации и установка необходимого количества датчиков выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет в соответствии с проектом, согласованны с Госпожнадзором и эксплуатирующей организацией.

10. В жилых помещениях (квартирах) внутренняя отделка, устройство внутренних межкомнатных перегородок, в том числе ограничивающих санитарные зоны, не выполняются.

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/ А.Ю. Крюков/

_____/

/

**Местоположение и план Объекта долевого строительства
в многоквартирном жилом доме по адресу:
Московская область, г. Химки, ул. Молодежная, вблизи д.6 и д. 8**

Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение (квартира)

Секция	Этаж	Условный номер	Количество комнат	Общая площадь (включая неотапливаемые помещения), кв.м. (по проекту)
Б	25	471	4	153,95
Площадь комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Площадь помещений вспомогательного использования	Количество лоджий, веранд, балконов, террас	Площадь лоджий, веранд, балконов, террас

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ / А.Ю. Крюков /

_____ / _____ /