

**ДОГОВОР № ЖК СКАЗКА – НП**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ростов-на-Дону

« » \_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Монолит-Экспо»**, ИНН 2311148211, КПП 231101001, ОГРН 1122311009963, адрес: 350038, г. Краснодар, ул. Табачная, д. 1/1 корпус 1, офис 183, в лице **Глиджян Шушаник Викторovны**, 03 ноября 1985 года рождения, место рождения: пос. Бюрегаван Абовянского р-на Армения, пол: женский, паспорт гражданки Российской Федерации 60 14 590978, выданный Межрайонным отделом УФМС России по Ростовской области в гор. Аксае 23 июля 2014 года, код подразделения: 610-018, зарегистрированной по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Истомино, ул. Первомайская, д. 14, действующей на основании доверенности, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, 12 марта 2020 года, по реестру за № 23/113-н/23-2020-4-529, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Гр. РФ**, года рождения, место рождения:, паспорт гражданина Российской Федерации: №, выдан:, дата выдачи:, код подразделения, зарегистрирован по адресу:, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 **Дольщик, он же Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на нежилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.2. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

дата выдачи: 15 февраля 2018 года, в редакции от 01 марта 2018 года;

номер: 61-310-920401-2018.

1.3. Право пользования Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома подтверждается договором субаренды земельного участка от 20.09.2017 г. Регистрационная запись № 61:44:0072003:2516-61/043/2017-1 от 03.10.2017 г.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

**Многоквартирный дом (далее - "Дом")** - жилой дом, этажностью 24 этажа, общей площадью 77606,2 кв. м, который будет состоять из квартир, нежилых помещений (магазины, кладовые) и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, гор. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Жмайлова, 19а, на земельном участке площадью **19000 кв. м** с кадастровым номером **61:44:0072003:2516**.

Материал наружных стен и каркаса многоквартирного дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки). Материал перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности: D – нормальный. Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.6. **Объект долевого строительства** - нежилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав

указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

**1.6.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**

**нежилое помещение, строительный номер - , этаж – , литер - 1, блок секция - , подъезд -  
общая площадь нежилого помещения – кв. м,  
расположенное в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, гор.  
Ростов-на-Дону, Советский р-н, ул. Жмайлова, 19а.**

Кадастровый номер земельного участка: **61:44:0072003:2516.**

Объект долевого строительства именуется далее «Нежилое помещение, Объект долевого строительства».

Местоположение объекта долевого строительства на плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

**2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ  
СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА.  
СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

- *положительное заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 33 от 29.03.2018 г., выданное Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области;*

- *действующее разрешение на строительство Жилого комплекса по ул. Жмайлова 19а в г. Ростове-на-Дону. Корректировка, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, дата выдачи: 15 февраля 2018 года, в редакции от 01 марта 2018 года, номер: 61-310-920401-2018;*

- *проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте [www.monolitexpo.ru](http://www.monolitexpo.ru);*

- *право пользования Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома подтверждается договором субаренды земельного участка от 20.09.2017 г. Регистрационная запись № 61:44:0072003:2516-61/043/2017-1 от 03.10.2017 г.*

2.2. Срок сдачи Застройщиком многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – не позднее IV квартала 2021 года. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Срок передачи нежилого помещения Участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2021 г.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать нежилое помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Нежилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:**

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры и нежилые помещения в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, гор. Ростов-на-Дону, Советский р-н, ул. Жмайлова, 19а, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая нежилое помещение в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и нежилого помещения в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее III квартала 2021 года;

г) передать Участнику долевого строительства нежилое помещение в состоянии, предусмотренном настоящим договором по передаточному акту, с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности нежилого помещения к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи нежилого помещения, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

д) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а так же на оплату услуг застройщика в размерах, установленных настоящим договором;

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на нежилое помещение и осуществить постановку его на кадастровый учет. По доверенности от Дольщика Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на нежилое помещение на имя Дольщика. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство нежилого помещения в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности нежилого помещения к передаче принять его и подписать передаточный акт при отсутствии претензий;

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора долевого участия;

г) самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на нежилое помещение, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства;

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

### **3.4. Участник долевого строительства не вправе:**

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся нежилом помещении, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи нежилого помещения.

3.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть нежилое помещение в первоначальное состояние и уплатить

Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Нежилое помещение в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Нежилого помещения в первоначальное состояние.

3.5. Право собственности на нежилое помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, постановку нежилого помещения на кадастровый учет, оплату государственных пошлин, оплату юридических услуг.

3.6. Застройщик гарантирует, что нежилое помещение свободно от прав третьих лиц, не заложено и не состоит под арестом.

3.7. Участник долевого строительства является залогодержателем земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве субаренды и возводимого жилого дома в соответствии со ст. 13 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".

3.8. После уплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, Участник долевого строительства может уступить свои права требования по Договору третьему лицу, при условии обязательного предоставления Застройщику копии договора об уступке прав требования в течение 5 календарных дней с даты его государственной регистрации.

3.8.1 Участник долевого строительства вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с письменного согласия Застройщика.

3.8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается, исходя из стоимости одного квадратного метра нежилого помещения – () рублей и общей площади нежилого помещения, равной - кв. м.

4.1.1. Цена настоящего договора оплачивается Дольщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего договора.

4.2. В случае расхождения общей и фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей (по проекту) и фактической (по результатам обмеров) площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения технического паспорта на Объект долевого строительства, но не позднее подписания с **Застройщиком** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего

Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** технического паспорта на Объект долевого строительства, но не позднее подписания с **Участником долевого строительства** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.3. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения стороной соответствующего уведомления.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации нежилого помещения в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком в следующих целях:

- строительство (создание) многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский р-н, ул. Жмайлова, 19а и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- иные цели, предусмотренные законом.

4.6. Застройщик использует 25% (двадцать пять процентов) от уплаченной Дольщиком по настоящему договору суммы на оплату своих услуг.

4.7. В случае возникновения экономии Застройщика (разницы между договорной ценой и фактическими расходами Застройщика), такие денежные средства возврату не подлежат и являются дополнительным вознаграждением Застройщика.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на специальный счет Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

Участник долевого строительства имеет право осуществить оплату по настоящему договору любым предусмотренным законодательством Российской Федерации способом в том числе и наличным платежом в кассу Застройщика.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем договоре, досрочно и одновременно, только после регистрации настоящего договора.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости нежилого помещения будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, кассовыми чеками, приходными кассовыми ордерами.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости нежилого помещения признается день поступления денежных средств на специальный счет Застройщика либо в кассу Застройщика.

## **6. КАЧЕСТВО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество нежилого помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на нежилое помещение составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре нежилого помещения и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. По окончании строительства Нежилое помещение передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: без стяжки;
- входные двери в нежилое помещение;
- электроснабжение: внутренняя разводка электропроводки не выполняется;
- высота потолков- 3,3 м.

6.5. Изменение общей площади нежилого помещения после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь нежилого помещения будет установлена в техническом плане, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства либо направления в адрес Дольщика акта об односторонней передаче нежилого помещения.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии настоящим договором уплата цены Договора должна

производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

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 случае одностороннего отказа Застройщика 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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.5, 9.6 Договора, 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.

9.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если нежилое помещение построено Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества нежилого помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству нежилого помещения или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.5. 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.

10.6. В случае нарушения установленного в подпункте «б» пункта 3.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, такими как изменения в законодательных актах; постановлениях Правительства; региональных законодательных актах; изменениями порядка оформления разрешения на работу в Российской Федерации иностранных граждан, а равно работы иностранных граждан в строительной сфере; изменениями порядка использования труда иностранных граждан на территории Российской Федерации, а равно в строительной сфере; стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями; изменениями строительных норм и правил; запрета на привлечение средств дольщиков для строительства объектов недвижимости; военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5. Подписывая настоящий договор, Дольщик с целью исполнения настоящего договора дает согласие ООО СЗ «Монолит-Экспо» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона. Настоящее согласие действует бессрочно.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Характеристика Нежилого помещения и его расположение на этаже (Приложение № 1).

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Монолит -Экспо»,** ИНН 2311148211, КПП 231101001, ОГРН 1122311009963, юридический адрес: 350038, г. Краснодар, ул. Табачная, д. 1/1 корпус 1, офис 183. Почтовый адрес: 344038, г. Ростов-на-Дону, ул. Шеболдаева, 4/4.

**Банковские реквизиты:** Специальный счет застройщика 40702810226020002755, к/с 30101810500000000207, Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Ростов-на-Дону, БИК 046015207.

**ООО СЗ «Монолит -Экспо» \_\_\_\_\_ Ш.В. Глиджян (по доверенности)**

**Участник долевого строительства:**

---

Приложение № 1 к Договору  
№ ЖК СКАЗКА – НП  
от « » \_\_\_\_\_ 2021 г.  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома

**Объект долевого строительства**

Литер	Подъезд	Блок секция	Этаж	Строительный номер нежилого помещения	Общая площадь нежилого помещения (кв. м)	Стоимость итого (руб.)
1						

План

ООО СЗ «Монолит-Экспо» \_\_\_\_\_ Ш.В. Глиджян (по доверенности)

Участник долевого строительства:

---