

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ МБ15-00-00

Город Москва

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛидЭстейт» (ОГРН 1167746502186, ИНН 7703411021), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Маталыги Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан __ Российской Федерации _____, пол: _____, __. __. _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан __. __. _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуем в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны вместе именуемые **«Стороны»**, заключили Договор о следующем:

Статья 1.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Договор аренды Земельного участка – договор аренды земельного участка между Департаментом городского имущества города Москвы и Застройщиком от 22.08.1995 г № М-01-002915, в редакции дополнительных соглашений от 02.12.2015 и от 19.05.2017.

1.2. Закон № 214-ФЗ – Федеральный закон 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».

1.3. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства Многоквартирного дома согласно Закону № 214-ФЗ.

1.4. Земельный участок – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования согласно государственному кадастру недвижимости: среднеэтажная жилая застройка 2.5) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)), адресный ориентир: г. Москва, ул. Малая Бронная вл.15Б, кадастровый номер 77:01:0001068:2, площадь земельного участка – 1 327 квадратных метров, находящийся в аренде у Застройщика согласно Договору аренды Земельного участка.

1.5. Квартира – жилое помещение, являющееся Объектом долевого строительства, местоположение и характеристики которого определены в Приложении № 1 к Договору.

1.6. Многоквартирный дом – жилой дом с двухуровневой подземной автостоянкой и нежилыми помещениями на первом этаже, расположенный на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная влд.15 Б, общей площадью ориентировочно 9231 квадратных метров (далее - кв. м) (в том числе площадь жилых и нежилых помещений), строительство которого ведется на Земельном участке. Описание Многоквартирного дома приведено в Проектной декларации.

1.7. Проектная декларация – оформленная согласно Закону № 214-ФЗ проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и о проекте строительства, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика: malaya-

bronnaya15.ru и доступная для ознакомления Участнику долевого строительства по адресу: г. Москва, Хилков пер., д. 5, с понедельника по пятницу с 09.00 до 19.30.

1.8. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, выдаваемый уполномоченным органом, в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и Проектной документации.

1.9. Разрешение на строительство Многоквартирного дома - разрешение на строительство от 20.07.2017 года № 77-181000-014944-2017, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.10. Проектная площадь Квартиры – площадь Квартиры, включающая в себя площадь всех помещений в пределах контура Квартиры, обозначенного красным цветом в Приложении № 1 к Договору.

1.11. Расчетная площадь Квартиры – площадь Квартиры на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, включающая в себя по соглашению Сторон площадь всех помещений в пределах контура Квартиры, обозначенного красным цветом в Приложении № 1 к Договору, согласно техническому плану, составленному по результатам кадастрового учета.

Статья 2.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

Строительство Многоквартирного дома осуществляется и Договор заключается на основании:

2.1. Разрешения на строительство.

2.2. Проектной декларации.

2.3. Наличия у Застройщика права аренды Земельного участка.

2.4. Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ, выданного Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства от 12.10.2017, № 77-13-232/7

Статья 3.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с Договором:

3.1.1. Застройщик обязуется с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним обязательств перед Застройщиком.

3.1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

3.2. Под Объектом долевого строительства подразумевается:

3.2.1. Квартира с характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору, с ориентировочной проектной площадью _____ кв. м, расположенная на _____ этаже, условный номер ____, количество комнат ____, с выполненными работами на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию согласно перечню, указанному в Приложении № 2 к Договору.

Точные характеристики Квартиры в части номера, площади, состава помещений окончательно определяются после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и фиксируются Сторонами на основании данных технического плана, составленного по результатам кадастрового учета, при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество, входящее в состав Многоквартирного дома у Участника долевого строительства будет пропорциональна размеру общей площади Квартиры. Состав общего имущества определяется Проектной декларацией.

3.3. Обязательства Застройщика по Договору обеспечиваются:

3.3.1. Залогом права аренды Земельного участка, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного дома, указанного в п. 1.6. настоящего Договора. Право залога возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3.3.2. Застройщик, в соответствии с п. 4 ст. 3 ФЗ № 214-ФЗ, привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства Многоквартирного дома при условии исполнения Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства, формируемый за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома, в том числе информация о сроках окончания строительства Многоквартирного дома, содержится в Проектной декларации, размещенной в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика malaya-bronnaya15.ru.

3.5. Внесение изменений и (или) дополнений в Проектную декларацию, Разрешение на строительство Многоквартирного дома, положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации на строительство Многоквартирного дома, проектную документацию на строительство Многоквартирного дома не требует внесения изменений и (или) дополнений в Договор. С изменениями и (или) дополнениями Проектной декларации Участник вправе ознакомиться в любое время в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика malaya-bronnaya15.ru

Статья 4.

ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора на дату подписания Договора составляет _____ рублей (_____) (далее – «Цена Договора»).

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 Договора, оплачивается Участником долевого строительства Застройщику после государственной регистрации Договора частями (или полная сумма) до _____ года, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам: Получатель: ООО «ЛидЭстейт» ИНН/КПП 7703411021/770301001, МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО «СОВКОМБАНК», БИК 044525967, к/с 3010 1810 9452 5000 0967, р/с 4070 2810 9000 0500 0967.

4.2.1. При осуществлении оплаты в назначении платежа должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № __ - от _____. Сумма __ (__) рубля РФ

копеек, НДС не облагается» Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику платежное поручение с отметкой банка об исполнении в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня осуществления соответствующего платежа.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

4.3. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства.

4.4. Разница между договорной стоимостью Объекта долевого строительства (Цена договора) и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства определяется как экономия затрат Застройщика на строительство Объекта долевого участия. Экономия Застройщика не облагается НДС в соответствии с пп.23.1. п.3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.4.1. Моментом определения экономии будет являться дата ввода Объекта в эксплуатацию. Экономия возврату не подлежит.

4.5. Цена Договора не включает расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру, расходы по оплате госпошлины, а также расходы за услуги и работы по управлению имуществом Многоквартирного дома, расходы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Многоквартирного дома и другие необходимые расходы, возникшие после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Указанные расходы Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно в установленном порядке и/или возмещает их Застройщику в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения требования Застройщика.

4.6. Цена Договора подлежит изменению в случае изменения площади Квартиры по результатам кадастрового учета и окончательно определяется на дату ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, как произведение Расчетной площади Квартиры и цены одного квадратного метра Расчетной площади Квартиры в размере _____ рублей (_____) (далее - Окончательная цена Договора). Указанная цена одного квадратного метра Расчетной площади Квартиры является окончательной.

4.7. Если Окончательная цена Договора превысит Цену Договора, указанную в пункте 4.1 Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику образовавшуюся разницу в течение 10 (десяти) календарных дней со дня направления соответствующего требования Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства при подписании Договора, а также по адресу Квартиры. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства требование о доплате с приложением данных об изменении площади квартиры по результатам обмеров органами кадастрового учета, подтверждающих увеличение Цены Договора и возникновение у Участника долевого строительства обязательств по доплате Цены Договора. Доплата Застройщику денежных средств производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.8. Если Окончательная Цена Договора будет меньше Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне полученные средства в счет оплаты Цены Договора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта о взаиморасчетах по Договору.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт о взаиморасчетах не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты его получения от Застройщика в количестве 3 (трех) экземпляров, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.9. Перерасчет цены Договора на основании кадастровых обмеров площади Квартиры, выполненных после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и полученных Участником долевого строительства, не производится.

4.10. Факт исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, а также обязательств Сторон по взаиморасчетам в связи с ее окончательным определением подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик:

5.1.1. Обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, принимает на себя обязательства по обеспечению заключения договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства, по проведению мероприятий по выбору способа управления Многоквартирным домом.

5.1.2. Обеспечивает оформление всей документации на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве соблюдение требования проектной документации и допускает отступления от него только в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Обеспечивает внесение изменений в Проектную декларацию и публикует указанные изменения в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

5.1.3. Не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника.

5.1.4. Передает Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.5. Вправе, учитывая, что обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства являются встречными, а именно, обусловлены исполнением Участником долевого строительства обязательств по Договору, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения в полном объеме или в части) Участником долевого строительства любой из обязанностей, предусмотренных Договором, приостановить исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (с отнесением всех рисков и убытков на последнего) до надлежащего исполнения в полном объеме Участником долевого строительства указанных обязательств.

5.2. Участник долевого строительства:

5.2.1. Оплачивает Цену Договора в порядке, установленном Договором.

5.2.2. Вправе с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать третьему лицу право требования или долг по Договору с условием получения предварительного письменного согласия Застройщика на основании договора уступки права требования и/или перевода долга, заключенного между Сторонами и третьим лицом и подлежащего государственной регистрации в установленном порядке.

5.2.3. Принимает Объект долевого строительства от Застройщика в порядке, установленном Договором.

5.2.4. Подписывает с управляющей организацией, определенной Застройщиком при вводе в эксплуатацию Многоквартирного дома, договор на управление и эксплуатацию Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и несет соответствующие расходы с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ или Договором, в течение 3 (трех) календарных дней со дня составления Застройщиком одностороннего Акта.

5.2.5. Совместно с Застройщиком осуществляет все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией Договора (в том числе представляет все необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации Договора) в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора.

5.2.6. В случаях, предусмотренных пунктом 6.13. Договора, при получении соответствующего уведомления от Застройщика, Участник долевого строительства подписывает необходимые дополнительные соглашения к Договору в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

5.2.7. До государственной регистрации права собственности на Квартиру обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры без письменного согласия Застройщика.

Статья 6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее 31.08.2020 года, и при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

6.2. При составлении Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами фиксируется по результатам кадастрового учета на основании технического плана: номер Квартиры, Расчетная площадь Квартиры, состав помещений Квартиры, Окончательная Цена Договора, исполнение Сторонами обязательств по Договору.

6.3. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома 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. Сообщение должно быть направлено по почте письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по

указанному Участником долевого строительства по Договору адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения или момента, когда указанное сообщение должно было быть получено Участником долевого строительства, но не было им получено в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре адресу.

6.4. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства досрочно и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о досрочном завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче или момента, когда указанное сообщение должно было быть получено Участником долевого строительства, но не было им получено в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в Договоре адресу.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки, Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, когда Участник долевого строительства должен был приступить к принятию Объекта долевого строительства и принять его, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или Договором.

6.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора с учетом ее изменения по данным кадастрового учета, подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и исполнения иных обязательств по Договору.

6.8. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или Договором.

6.9. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности на Квартиру.

При возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6.10. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и

предоставления Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в состав которого входит Объект долевого строительства, или нотариально удостоверенной копии этого Разрешения, необходимого для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства.

6.11. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику или уполномоченному Застройщиком лицу, за оказанием услуг по представлению интересов Участника долевого строительства при государственной регистрации права собственности на Квартиру. Услуги могут быть оказаны Застройщиком на основании отдельно заключенного Сторонами договора при условии их оплаты Участником долевого строительства Застройщику.

6.12. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию управление и эксплуатацию Многоквартирного дома будет осуществлять организация, определенная Застройщиком. Договор о передаче прав по управлению Многоквартирным домом между указанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы на коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, капитальный ремонт и управление Многоквартирным домом определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке ставками и тарифами и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления Многоквартирным домом. Обязанность по внесению платы за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту Многоквартирного дома возникает у Участника долевого строительства с момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.13. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в пункте 6.1 Договора указаны номинальные расчетные сроки передачи Квартиры, исходя из срока завершения строительства Многоквартирного дома согласно Проектной декларации. Ввиду особенностей производства работ по монолитному домостроению с учетом места возведения Многоквартирного дома, а также особенностей погодных условий, которые Застройщик не мог предвидеть при подписании Договора, Участник долевого строительства при подписании Договора предоставляет Застройщику в порядке, установленном законодательством, право изменить срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Предельный срок, на который может быть изменен (продлен) срок передачи Квартиры по отношению к сроку, установленному пунктом 6.1 Договора, составляет 6 (шесть) месяцев.

6.14. Участник долевого строительства настоящим соглашается, что в состав Общего имущества не будут входить объекты недвижимости, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования, распоряжения указанными объектами недвижимости, указанные в проектной документации другие объекты недвижимости, строительство которых профинансировано физическими и/или юридическими лицами. Целевое назначение указанных помещений устанавливается проектной документацией.

Статья 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком

Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать условиям Договора, утвержденной проектной документации на Многоквартирный дом.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия их проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.4. 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 акта приема-передачи объекта долевого строительства по Многоквартирному дому. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, и на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.5. С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 6.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода. Участник долевого строительства несет все расходы, определенные статьей 158 Жилищного кодекса РФ.

7.5.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.5.2. Участник долевого строительства осуществляет эксплуатацию Квартиры в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, переданной Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Гарантия на Объект долевого строительства не распространяется на случаи, когда причиной недостатка в Объекте долевого строительства является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

7.7. Гарантия Застройщика и ответственность Застройщика не распространяется на недостатки в Объекте долевого строительства, состояние которого отличается от состояния Объекта долевого строительства, зафиксированного Сторонами на момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, возникшие в результате:

- нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательственных

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;

- неисполнения Участником долевого строительства требований пункта 7.5. Договора, а также некачественного и несвоевременного технического обслуживания уполномоченной управляющей и эксплуатирующими организациями, некачественного ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, или изменений в Объекте долевого строительства, произведенных в нарушение требований законодательства;

- 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.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных Договором, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

8.1.1. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из сроков оплаты по Договору, в том числе в случае увеличения Окончательной цены Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, в том числе в связи с нарушением Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора, Застройщик, помимо взыскания с Участника долевого строительства неустойки согласно Закону № 214-ФЗ, на основании статьи 10 Закона № 214-ФЗ вправе взыскать с Участника долевого строительства сверх неустойки все понесенные Застройщиком убытки, включая, но не ограничиваясь размером уплаченных Застройщиком процентов и неустойки по целевому кредиту на строительство Многоквартирного дома в размере, пропорциональном задолженности Участника долевого строительства, упущенной выгодой, а также иными понесенными Застройщиком расходами. Застройщик вправе удержать указанные затраты из денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства по Договору.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств, а также одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.3 ст.9 ФЗ 214-ФЗ, Участник долевого строительства

компенсирует понесенные Застройщиком затраты по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с требованием п. 4 ст. 3 ФЗ № 214-ФЗ, в размере 1,2 % от Цены Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения требования Застройщика. Застройщик вправе удержать указанные затраты из денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства по Договору.

В случае отказа Участника долевого строительства от совершения сделки до ее государственной регистрации положения настоящего пункта не применяются и затраты не компенсируются в силу п. 5 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

8.5. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по соглашению Сторон на основании письменного обращения Участника долевого строительства о расторжении Договора, Застройщик в случае заключения с Участником долевого строительства соглашения о расторжении Договора вправе взыскать с Участника долевого строительства понесенные Застройщиком убытки в связи с расторжением Договора по инициативе Участника долевого строительства, заранее согласованные Сторонами в размере 5 (пяти) процентов от Цены Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки (в том числе при уклонении от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику сверх возмещения убытков неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по принятию Объекта долевого строительства от Застройщика.

8.7. За нарушение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 5.2.5 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от цены Договора.

8.8. За нарушение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 5.2.7 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 2 (двух) процентов от цены Договора.

8.9. Застройщик не несет ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если такая просрочка является следствием неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства обязательств по Договору.

8.10. Участник долевого строительства не вправе без согласования с Застройщиком производить изменение конструктивных элементов Квартиры (осуществлять перепланировку, переоборудование) до даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Выявление указанных фактов предоставляет право Застройщику отказаться от исполнения гарантийных обязательств по Договору в отношении Объекта долевого строительства без несения какой-либо ответственности перед Участником долевого строительства.

8.11. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за изменение срока передачи Объекта долевого строительства, если выдача Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Комитетом государственного

строительного надзора города Москвы будет задержано свыше предусмотренного в законодательстве срока не по вине Застройщика.

8.12. Сторона, в отношении которой рассматривается вопрос об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, вправе заявить о применении статьи 333 Гражданского кодекса РФ при определении размера взыскиваемой неустойки.

8.13. Основанием для освобождения Застройщика от ответственности по Договору или применения статьи 333 Гражданского кодекса РФ являются обстоятельства непреодолимой силы, отсутствие вины Застройщика, несоразмерность взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательства.

8.14. Обязанность по уплате неустоек, штрафов, пени, предусмотренных Договором, возникает на следующий день после наступления срока исполнения обязательств, установленных Договором и неисполнения данных обязательств соответствующей Стороной.

8.15. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 7.7. настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10 % от Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

Статья 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Согласно Закону № 214-ФЗ Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации Договора, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, лежит совместно на Застройщике и Участнике долевого строительства. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несет Участник долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику за оказанием услуг по представлению интересов Участника долевого строительства при государственной регистрации Договора. Услуги могут быть оказаны Застройщиком на основании отдельно заключенного Сторонами договора при условии оплаты указанных услуг Застройщика Участником долевого строительства.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон в любое время действия Договора.

9.5. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае расторжения настоящего Договора, перечисленные Участнику долевого строительства по настоящему Договору денежные средства должны быть возвращены Застройщиком на текущий счет: _____, получатель _____, с обязательным уведомлением Участника долевого

строительства о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пяти) рабочих дней до их отправки.

9.6. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательства Участником долевого строительства по обращению совместно с Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием к Участнику долевого строительства о государственной регистрации Договора или рассматривать Договор как незаключенный, что влечет за собой право Застройщика заключить договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства с другим лицом без возмещения Участнику долевого строительства каких-либо убытков, с последующим направлением соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

9.7 Стороны устанавливают, что изменение площади Квартиры по сравнению с ориентировочной проектной площадью Квартиры в пределах 5 (пяти) процентов, а также состава помещений Квартиры (без изменения количества комнат) на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не является существенным изменением размера Квартиры и, соответственно, основанием для расторжения Договора в судебном порядке по требованию Участника долевого строительства, в т.ч. в соответствии со ст. 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли такие явления как: погодные условия, препятствующие завершению строительства Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленный в Проектной декларации срок, наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, приостановление строительства и кадастрового учета Многоквартирного дома по решению городских организаций, изменения действующего законодательства, а также иные обстоятельства, значительно влияющие вне разумного контроля Сторон на сроки выполнения обязательств.

10.3. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.4. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 5 (пяти) дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению Застройщиком обязательств по Договору, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о приостановлении исполнения обязательств по Договору не по вине Застройщика.

10.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

Статья 11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий, претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, прекращением или признанием недействительным Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий с предварительным направлением письменной претензии по адресам, указанным Сторонами при подписании Договора или уведомлении об изменении адреса.

В течение 10 (десяти) календарных дней с момента отправления одной из Сторон письменной претензии другой Стороне по адресу, указанному в Договоре или уведомлении об изменении адреса, Сторона, получившая претензию должна ее рассмотреть и направить ответ. Отсутствие ответа в указанный срок или неурегулирование между Сторонами претензии предоставляет Стороне, направившей претензию, право обратиться за разрешением споров и разногласий в суд.

11.2. После соблюдения претензионного порядка, в случае не достижения взаимного согласия, все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, расторжения, прекращения или недействительности, передаются Сторонами для разрешения в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.3. Стороны договорились, что Участник долевого строительства направляет Застройщику претензии, письма, сообщения, уведомления по следующему адресу: г. Москва, Хилков переулок, дом 5.

Статья 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и электронной почты Сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую Сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае неисполнения данного требования виновная Сторона не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений другой Стороны как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

12.2. В рамках исполнения Сторонами Договора уведомления и иная информация направляются Сторонами друг другу либо непосредственно под расписку в получении, либо посредством направления одной Стороной другой Стороне письма с уведомлением о вручении и с описью вложения (далее по тексту – «**Письмо с уведомлением**») по указанному в Договоре адресу соответствующей Стороны. В случае уведомления Сторонами друг друга посредством направления Письма с уведомлением, датой уведомления одной Стороны другой Стороной признается дата почтовой отметки о получении первой Стороной Письма с уведомлением. В случае отказа Стороны в получении направленного другой Стороной Письма с уведомлением, а также в случае отсутствия представителя первой Стороны по указанному в Договоре адресу этой

Стороны, Письмо с уведомлением считается надлежащим образом врученным, и датой уведомления будет считаться дата отметки сотрудника организации почтовой связи о выбытии адресата и/или об отказе адресата от получения Письма с уведомлением, либо иной аналогичной отметки, содержащей информацию об отсутствии адресата или его нежелании принять направленное ему Письмо с уведомлением.

12.3. Застройщик вправе вместо указанных в пункте 12.2. Договора способов уведомления Участника долевого строительства опубликовывать необходимую информацию на официальном сайте Застройщика malaya-bronnaya15.ru Опубликование такой информации будет считаться надлежащим уведомлением Участника долевого строительства, если иной способ уведомления о той или иной информации прямо не предусмотрен Законом № 214-ФЗ. В таком случае датой уведомления является третий день после опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика.

12.4. В случае изменения адресов, телефонов, реквизитов и/или иных сведений, указанных в Статье 13 Договора, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана в течение двух рабочих дней письменно известить об этом другую Сторону. В противном случае, документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре адресам и реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом Датой уведомления, надлежаще направленного по указанным в настоящем Договоре реквизитам и неполученного соответствующей Стороной, считается дата отправления такого уведомления. Сообщения, доставленные по указанным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

12.5. Сторона, не известившая другую Сторону об изменении платежных, почтовых и других реквизитах, самостоятельно и в полном объеме несёт ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия. Риск неполучения или несвоевременного получения документов от Застройщика по настоящему Договору в связи с нарушением порядка и/или сроков извещения Застройщика об изменениях своих реквизитов, несет Участник долевого строительства.

12.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщик предоставил ему необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенном Законом № 214 -ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации.

12.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях страхования ответственности, заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, подлежащей эксплуатации Многоквартирного дома.

12.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, два – для Участника долевого строительства, один из которых – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.9. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение 1. План этажа с указанием местоположения Квартиры;
- Приложение 2. Техническое состояние Квартиры и мест общего пользования, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома.

**Статья 13.
РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик:
**Общество с ограниченной
ответственностью «ЛидЭстейт»**
Адрес местонахождения:
123001, г. Москва, пр-т. Ленинский,
дом.37 А, помещение XIг, комнаты 3,4
ОГРН 1167746502186, ИНН 7703411021
КПП 770301001
Московский филиал ПАО «Совкомбанк»
БИК 044525967
К/счет 30101810945250000967 в ГУ банка
России по ЦФО
Р/счет 40702810900005000967
info@malaya-bronnaya15.ru
+7 (495) 775-96-60
Генеральный директор
ООО «ЛидЭстейт»

Участник долевого строительства:

Моб.тел.

_____ **А.В. Маталыга**

_____ / _____ /

ПЛАН ЭТАЖА С УКАЗАНИЕМ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ

Основные характеристики Многоквартирного дома		Основные характеристики Квартиры	
Вид	Многоквартирный дом	Назначение	Жилое помещение
Назначение	Жилое	Этаж	
Этажность	7+2 подземных этажа	Общая площадь*	
Общая площадь*	9231,2 кв. м	Комнаты	Количество: Площадь*:
Класс энергоэффективности	А	Помещения вспомогательного использования	Количество: Площадь*:
Сейсмостойкость	не менее 6	Лоджии	Количество: нет Площадь*: _____

* Указана ориентировочная проектная площадь. Точная расчетная площадь определяется в соответствии с п. 1.11. Договора. Общая приведенная площадь состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Исходя из того, что общая площадь Объекта долевого строительства окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «ЛидЭстейт»

_____ **А.В. Маталыга**

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

Техническое состояние Квартиры на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию

1. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- Внутриквартирные перегородки – в местах, предусмотренных проектом, выложенных на полную высоту из блоков ячеистого бетона или аналогичного материала;
 - Отделка полов – без отделки, стяжка полов не предусмотрена. В «мокрых зонах» гидроизоляция не выполняется;
 - Без отделки стен и потолка;
 - Отделка оконных откосов не выполняется;
 - Подоконные доски/плиты не устанавливаются;
 - Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
 - Окна, балконные двери: двухкамерный стеклопакет;
 - Межкомнатные двери не устанавливаются;
 - Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) – не выполняется;
 - Выполняется установка входных дверных блоков – по проекту.
- Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

2. Инженерные системы и оборудование:

- Инженерные системы и другое оборудование предусматриваются в соответствии с техническими условиями на присоединение к городским сетям и проектом;
- Проектом предусмотрен монтаж квартирного щитка механизации. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.
- Слаботочные системы. Проектом предусмотрено устройство коммуникационных шкафов в местах общего пользования для поквартирного подключения сетей телефонии, телевидения, домофонной связи. Внутриквартирная разводка слаботочных систем не выполняется. Оконечные устройства домофонной связи устанавливает Участник долевого строительства за собственные средства, согласовав оборудование с Управляющей Компанией.
- Пожарно-охранная сигнализация выполняется в объеме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели устанавливаются.
- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами и установкой квартирных водяных счетчиков, запорной арматурой, без выполнения трубных разводов для подключения сантехнического оборудования. Отводы оканчиваются запорной арматурой с заглушками.
- Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и прочее) не устанавливаются;
- Водоотведение. Стояки водоотведения выполняются с установкой необходимых фасонных частей (отводов) с заглушками, без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек и т.д.).
- Система отопления выполняется в объеме проекта;
- Внешние блоки системы кондиционирования для Квартир устанавливаются централизованно. Внутренние блоки устанавливает Участник долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «ЛидЭстейт »

_____ **А.В. Маталыга**

_____ / _____ /