

**ФОРМА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**многоквартирного дома Москва, внутригородское муниципальное образование Митино, вблизи**  
**с. Рождествено, корпус 16.1 (ред. от 05.04.2019 г.)**

**Договор №**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**город Москва**

**«ДАТА ДОГОВОРА»**

**Общество с ограниченной ответственностью «Рождествено» (сокращенное наименование – ООО «Рождествено»)** место нахождения: 125284, г. Москва, улица Беговая, д.6А, помещение № 4, зарегистрировано 28.01.2005 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057746116636, ИНН 7701579283, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Васильевой Анастасии Сергеевны, действующей на основании доверенности №01/1/2019 от 09.01.2019 года), с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Термины и определения.**

Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**1.1. Многоквартирный дом (далее – Дом)** – многофункциональная жилая застройка 24-этажный жилой дом со встроенными помещениями 3 очередь строительства (корпус 16.1), 1-секционный, количеством этажей 24 + подвал по строительному адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Митино, вблизи с. Рождествено, общая площадь здания 18 756 кв.м., строительный объем здания 59 784 куб.м, в том числе подземной части 2570 куб.м., общей площадью квартир 12649,45 кв.м, площадью встроенных нежилых помещений 1 этажа 568 кв.м, материал наружных стен– монолитный железобетонный каркас и стенами с частичным заполнением из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В, класс сейсмостойкости не определен, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 44259 (сорок четыре тысячи двести пятьдесят девять) кв.м. с кадастровым номером 77:08:0002016:4566, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Митино, вблизи с. Рождествено, принадлежащем Застройщику на праве субаренды на основании документов, указанных в п. 2.2.1 настоящего Договора, далее по тексту – **«Земельный участок»**.

**1.2. Объект долевого строительства** – жилое помещение (далее по тексту также **«Квартира»**), включая являющиеся частью объекта долевого строительства балконы, лоджии, веранды и террасы. Основные характеристики Объекта долевого строительства, в т.ч. план и расположение на этаже, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства передается доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома. Объект долевого строительства и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома входят в состав многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.3. Участник долевого строительства** – передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства.

**1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех помещений (частей) Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Участнику долевого строительства известно, что: в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника долевого

строительства на Квартиру в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только Общая площадь Квартиры.

**1.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** (Проектная площадь) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площадей балконов, лоджий, веранд и террас (с понижающим коэффициентом для лоджий 0,5, балконов, террас 0,3, веранд 1), на основании которой определяется цена настоящего Договора.

**1.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства**- общая приведенная площадь, указанная в п. 1.5. настоящего Договора, уточненная после ввода Дома в эксплуатацию в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартиры в частности

## **2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

**2.1.** Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

**2.1.1.** Гражданский кодекс РФ;

**2.1.2.** Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»);

**2.1.3.** Федеральный закон РФ от 29.07.2017 г. № 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».

**2.1.4.** Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**2.2.** При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

**2.2.1.** На дату заключения настоящего Договора Застройщик владеет на праве субаренды Земельным участком на основании Договора субаренды земельного участка № С-2/Рум от 01 декабря 2015 года (далее – Договор субаренды), заключенного между Застройщиком и АО «Птицефабрика «Красногорская» (ОГРН): 1137746417830; ИНН: 7702815127), зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» февраля 2016 г. за № 77-77/022-77/022/025/2016-291/1.

**2.2.2.** На дату заключения настоящего Договора Застройщик имеет полученное в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешение на строительство № 77-159000-016185-2018, от «16» января 2018 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы.

**2.2.3.** Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ, № 77-13-165/8 выданного 07.05.2018 года Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.

**2.2.4.** Проектная декларация Застройщика, а также иная документация, в т.ч. информация о ходе строительства Дома, включая фотографии строительства Дома, во исполнение требований Закона № 214-ФЗ опубликованы в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф), оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**2.3.** Проектирование и строительство Дома, включая Квартиру, осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

**2.4.** Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права на завершённую строительством Квартиру в установленном действующим законодательством РФ порядке.

**2.5.** Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ, в помещении Застройщика в течение рабочего времени по следующему адресу: 125284, Москва, Беговая улица, дом б-а, четвертый этаж.

**2.6.** Сдача Дома в эксплуатацию подтверждается выданным Разрешением на ввод в эксплуатацию.

**2.7.** Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – не позднее «01» марта 2021 года. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок передачи Квартиры, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного

срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора. Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**2.8.** Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес и условный номер Квартиры, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, будут изменены. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и номера Квартиры не будет являться нарушением условий Договора.

### **3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.**

**3.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру, расположенную в Доме, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры, а также ее описание и технические характеристики приводятся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Общая площадь Квартиры, Общая приведенная площадь Квартиры, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, определены в соответствии с планировкой типового этажа и являются ориентировочными.

Фактическая площадь Квартиры, определенная после ввода Дома в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, может отличаться от Общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Общая площадь Квартиры, а также площадь отдельных частей квартиры (жилых и вспомогательных помещений, балконы/лоджии, террасы) определенные после ввода Дома в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, могут отличаться от указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

**3.1.1.** Стороны договорились, что в случае любого отклонения/расхождения (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) Фактической площади Квартиры от Общей приведенной площади Квартиры, перерасчет (изменение) Цены Договора не производится.

**3.1.2.** Стороны договорились, что в случае любого отклонения/расхождения Фактической площади Квартиры от Общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1, а также в случае изменения Общей площади Квартиры и/или площади отдельных частей квартиры (жилых и вспомогательных помещений, балконы/лоджии, террасы) в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, перерасчет (изменение) Цены Договора не производится.

**3.1.3.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Квартира, Общая площадь и Фактическая площадь которой будут определяться в соответствии с п. 3.1. Договора, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства, необходимым потребительским свойствам Квартиры. Изменение Общей площади и Общей приведенной площади Квартиры, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, в сравнении с Общей площадью и Фактической площадью Квартиры, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, условие о не перерасчете цены Договора (п. 3.1.1, п. 3.1.2. Договора) не рассматривается, и не будет рассматриваться как нарушение условий Договора, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны Застройщика.

**3.2.** В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

**3.2.1.** Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, в необходимом для ввода Дома объеме, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в объеме, предусмотренном проектной документацией в необходимом для ввода Дома объеме.

**3.2.2.** Передать Квартиру Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.7. Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

**3.2.3.** Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на цели, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.

**3.2.4.** Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру долевого строительства передать Участнику долевого строительства для направления последним в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, документы Застройщика, необходимые и достаточные для оформления права собственности на Квартиру.

**3.2.5.** Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. При этом государственная регистрация настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ. Невыполнение Участником долевого строительства обязательств по осуществлению необходимых действий для государственной регистрации настоящего Договора освобождает Застройщика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

**3.2.6.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

**3.2.7.** Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее указанного в п. 2.7. настоящего Договора срока при условии получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

**3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

**3.3.1.** Внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора в размере, в сроки и на условиях, предусмотренных п. 4.1., 4.2. настоящего Договора.

**3.3.2.** В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Квартиру, принять Квартиру по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 настоящего Договора, при условии выполнения обязательств Участником долевого строительства согласно подп. 3.3.1. Договора.

**3.3.3.** До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства:

**3.3.3.1.** не производить в Квартире какие-либо работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Квартиры (разрушение и перенос стен, возведение/удаление перегородок внутри Объекта долевого строительства и иное другое изменение планировки Объекта долевого строительства);

**3.3.3.2.** не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства;

**3.3.3.3.** не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление балконов, лоджий, веранд, холодных кладовых, террас и/или иных помещений, установку снаружи Дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада), не причинять Дому и любому его элементу, и оборудованию ущерба, повреждений.

**3.3.4.** Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы в момент подписания настоящего Договора.

**3.3.5.** В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Квартиру, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Домом.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или её части за период после подписания Акта приема-передачи (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при

вводе Дома в эксплуатацию в соответствии с ч. 13. и ч. 14 ст.161 Жилищного кодекса РФ. Участник долевого строительства, на основании ч. 13 и ч. 14 ст.161, ч. 1.1. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, ст. 445 Гражданского кодекса РФ заключает договор о передаче прав по управлению Домом с вышеуказанной организацией в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты, когда обязательства по передаче Квартиры считаются исполненными (даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры), документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг организации, также затраты на содержание общего имущества Дома пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе Дома и иные определенные в подп. 3.3.5. Договора расходы, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента направления Участнику соответствующего требования Застройщика.

**3.3.6.** Не обременять и не переуступать каким-либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права и/или права требования Участника долевого строительства, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

**3.3.7.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

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

**3.4.1.** Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом:

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии исполнения Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме. В этом случае согласия Застройщика на совершение уступки прав и обязанностей по настоящему Договору не требуется, при этом Участник долевого строительства обязан в 5-дневный (Пятидневный) срок с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по настоящему Договору и предоставить Застройщику заверенную копию договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав о проведении государственной регистрации.

В случае совершения Участником долевого строительства уступки прав и обязанностей по настоящему Договору с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства, такая уступка прав и обязанностей оформляется трехсторонним договором (соглашением) между Участником долевого строительства, Застройщиком и новым участником долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством РФ

**3.4.2.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем 1 (Одного) изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

**3.4.3.** По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления документы, предусмотренные ч. 2 ст.20 и ч.2. ст.21 Закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления ему для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных ч. 2 ст.20 и ч.2. ст.21 Закона № 214-ФЗ.

**3.4.4.** Стороны договорились о том что, в случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 5.1. Договора обязательных требований, приведшими к

ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства обязан направить Застройщику письменную претензию с требованием, в течение 20 (двадцати) календарных дней безвозмездно устранить выявленные недостатки. Если в течение указанного срока выявленные недостатки не будут устранены Застройщиком, Участником долевого строительства по своему усмотрению применяются п. 2 или п.3 части 2 ст.7 Закона № 214-ФЗ.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов.**

**4.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на для строительства (создания) объекта долевого строительства (далее – Цена Договора), определяется как произведение стоимости 1 (одного) м<sup>2</sup> Общей приведенной площади Квартиры и Общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору. Стоимость 1 (одного) м<sup>2</sup> Общей приведенной площади Квартиры составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** (НДС не облагается), Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (НДС не облагается). В случаях, указанных в п. 3.1.1., п. 3.1.2. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в настоящем пункте 4.1, изменению (перерасчету) не подлежит.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора в течение 5 (Пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе осуществляющим государственную регистрацию прав.

В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет Застройщика денежных средств, указанных в настоящем пункте Договора.

**4.3.** Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Дома, включая, по усмотрению Застройщика, на возмещение одного или нескольких видов затрат полностью либо частично: возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права субаренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение государственной/негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, и т.д., возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве, а также денежные средства, вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

Денежные средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации проекта в части строительства Дома (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта долевого строительства) возврату участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

Подписание настоящего Договора, Участник долевого строительства выражает свое согласие на то что:

- В случае строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и при заключении соответствующего договора (соглашения, контракта) с государственными органами и/или органами местного самоуправления, Застройщик имеет право возместить затраты на строительство указанных объектов, за счет средств оплачиваемых Участником долевого строительства в качестве цены Договора. При этом после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, указанные объекты передаются в собственность государственных органов и/или органов местного самоуправления.

#### **5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является Заключение о соответствии или Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

**5.2.** Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет, и исчисляется с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года в соответствии с ч. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи в Доме.

**5.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Квартиры либо Дома или их частей, нарушения Участником долевого строительства или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо Дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **6. Передача Объекта долевого строительства.**

**6.1.** Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

**6.2.** Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**6.3.** После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее срока, предусмотренного п. 2.7. настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства в сроки и в полном объеме Цены Договора в соответствии с п.4.1., п. 4.2. Договора.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Квартиры и соответствующие иные обязательства.

**6.4.** Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры подписанием Акта приема-передачи, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в статье 14 настоящего Договора, или вручено лично под расписку. Дополнительно, по своему усмотрению, Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

**6.5.** Передача Объекта долевого строительства производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного по форме Застройщика. При подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства. Указанная инструкция будет являться приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

**6.6.** Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 6.4. настоящего Договора, приступить к процедуре принятия Квартиры, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный п. 6.5. настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объектов.

**6.7.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней, со дня, предусмотренного п.6.6 настоящего Договора для передачи Объекта

долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

**6.8.** При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п. 6.4. Договора сообщения по истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

**6.9.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. Обеспечение выполнения обязательств.**

**7.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право субаренды на Земельный участок на основании Договора субаренды земельного участка № С-2/РУМ от 01 декабря 2015 года, заключенного между Застройщиком и АО «Птицефабрика «Красногорская», зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» февраля 2016 г. за № 77-77/022-77/022/025/2016-291/1 и строящийся на Земельном участке Дом. Участник долевого строительства извещен и выражает свое согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания, разделения, объединения, перераспределения, выдела земельного участка в любое время в порядке, соответствующем действующему законодательству РФ. При этом в обеспечение исполнения обязательств Застройщика переходит исключительно право субаренды земельного участка, сформированного непосредственно под Домом и Дом. При необходимости, в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору и его государственной регистрации. Права субаренды иных участков освобождаются от такого залога. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома до даты передачи Квартиры, такая Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**7.2.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

**7.3.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права субаренды Земельного участка в залог банку.

**7.4.** В соответствии Законом № 214-ФЗ, Федеральным закон РФ от 29.07.2017 г. № 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», Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства при условии обязательных отчислений (взносов) в размере, порядке и на условиях определяемых вышеназванным Федеральным закон РФ от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ.

## **8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

**8.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

**8.3.** Стороны вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с ч. 3 ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

**8.4.** Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

## **9. Порядок разрешения споров.**

**9.1.** Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке, как определено в п. 9.2. Договора.

**9.2.** Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде в соответствии с нормами процессуального законодательства РФ.

## **10. Особые условия.**

**10.1.** Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

**10.2.** Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права субаренды земельного участка под Домом, оформление прав на образованные земельные участки, в том числе на изменение условий Договора субаренды и осуществление регистрационных действий.

**10.3.** Подписанием Договора Участник долевого строительства предоставляет свое согласие с разделом Земельного участка и границами образуемых земельных участков. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из указанных в п. 10.2. Договора действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

**10.4.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам права субаренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Дом, Объект долевого строительства).

## **11. Ответственность Сторон.**

**11.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**11.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

**11.3.** В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке 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.

**11.4.** Положения ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ к условиям настоящего Договора не применяются.

## **12. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

**12.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При

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

**12.2.** Под форс-мажорными обстоятельствами также понимается вступление в силу указа, распоряжения или письменной директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора, в случае если основанием для издания вышеуказанных документов не послужило действие/бездействие Участника долевого строительства/Застройщика.

**12.3.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**13. Заключительные положения.**

**13.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

**13.2.** Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

**13.3.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3 (Трех) рабочих дней) письменно извещать друг друга. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**13.4.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону № 214-ФЗ.

**13.5.** Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и не подлежат разглашению.

**13.6.** Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (Один) – для Застройщика, 1 (Один) – для Участника долевого строительства, 1 (Один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**13.7.** Неотъемлемой частью Договора является Приложение №1 – Описание Объекта долевого строительства.

**14. Адреса и реквизиты Сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «Рождествено»**

125284, город Москва, улица Беговая, дом 6А, помещение 4, ИНН 7701579283, КПП 771401001 ОГРН 1057746116636, р/с 40702810100020001203, в ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225

По доверенности № 01/1/2019 от 09.01.2019 г. \_\_\_\_\_/Васильева А.  
С./

М.П.

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
от «\_\_\_\_\_» года  
**Планировочное (проектное) решение, описание**

и технические характеристики Квартиры, по адресу:  
город Москва, внутригородское муниципальное образование Митино,  
вблизи с. Рождествено, корпус №16.1

№ п/п	
Номер секции	
Этаж	
Номер Квартиры на Этаже	
Условный Номер Квартиры	
Количество комнат	
Площадь Комнат кв.м.	
Жилая площадь (кв.м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования кв.м.	
Общая площадь	
Количество балконов	
Площадь балконов (понижающий коэффициент 0,3)	
Общая приведенная площадь	

**План Квартиры (изображение)**

**Блок схема (изображение)**

**Расположение Квартиры на этаже (изображение)**

Квартира передаётся участнику долевого строительства  
без отделки, без выполнения внутриквартирных отделочных работ, без перегородок,  
без разводки электрических сетей внутри квартиры,  
устанавливается внутриквартирный электрощит со схемой  
электрической разводки инженерные коммуникации:  
отопление в полном объеме, водопровод и канализация в объеме стояков,

**С расположением приобретаемой квартиры на этаже и планом квартиры Участник ознакомлен и согласен.**

<p><b>«Застройщик»:</b> <b>ООО «Рождествено»</b> 125284, город Москва, улица Беговая, дом 6А, помещение 4, ИНН 7701579283, КПП 771401001 ОГРН 1057746116636, р/с 40702810100020001203, в ПАО Сбербанк г. Москва, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225</p> <p>По доверенности № 01/1/2019 от 09.01.2019 г. _____/Васильева А. С./</p> <p>М.П.</p>	<p><b>«Участник долевого строительства»:</b> Гражданин РФ _____</p> <p>_____ / _____</p>
---	--