

**ДОГОВОР № мтНомерДоговора  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Москва

мтДатаДоговора

Общество с ограниченной ответственностью "Лидер М", именуемое в дальнейшем «Застройщик», 123022, г. Москва, ул. Декабрьская Большая, д. 10, строение 2, ИНН 7733761802, ОГРН 1117746196204, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №012839679, дата государственной регистрации: 17 марта 2011 года, в лице Генерального директора Зиневича Григория Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

мтКлиентпервыйГражданинРФ мтКлиентпервыйИменительный, мтКлиентпервыйИменуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», пол мтКлиентпервыйПол, дата рождения: мтКлиентпервыйДатаРождения года, место рождения: мтКлиентпервыйМестоРождения, паспорт мтКлиентпервыйПаспортСерия мтКлиентпервыйПаспортНомер, выдан мтКлиентпервыйПаспортВыдан мтКлиентпервыйПаспортВыданДата, код подразделения мтКлиентпервыйПодразделениеКод, мтКлиентпервыйЗарегистрирован по адресу: мтКлиентпервыйАдресРегистрации, мтКлиентпервыйДействующий по своему усмотрению, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны»,

заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц осуществить строительство мтОписание по строительному адресу: мтАдресСтроительный (далее по тексту – «Жилой дом»).

После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства (далее по тексту – «Объект долевого строительства» или «Квартира»), указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в Приложении №1 к настоящему Договору и входящий в состав Жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства является жилое помещение (Квартира) в Жилом доме, характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, а также общее имущество в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию на условиях настоящего Договора, строящееся (создаваемое) также с привлечением средств Участника долевого строительства.

Жилое помещение (Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания помещение, состоящее из жилых и помещений вспомогательного назначения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства согласно проектной документации является **Квартира** со следующими характеристиками:

Оси	№	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь (м.кв.)	Площадь кухни (м.кв.)	Прив. пл. балкона/ лоджии (м.кв.)	Общая привед. Площадь (м.кв.)
мтОси	мтНом ерУсло вный тНом рУслов ный С мвол	мтКомна т	мтНом ерЭта жа	мтПлощадьЖ илаяДобТИ	мтПлощадь Кухни	мтПлощадьЛет нихПроектная	мтПлощадьРас четнаяПректн ая

Описание Квартиры и расположение Квартиры в Жилом доме отражено в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью. Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора, подлежит уточнению в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора. Отсутствие в дальнейшем площадей холодных помещений в Свидетельстве о государственной регистрации права не является основанием для предъявления претензий к Застройщику, согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. По соглашению Сторон Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки с выполнением следующих работ: установкой стояков ГВС, ХВС и канализации, установкой стеклопакетов, радиаторов водяного отопления, с выполнением разводки отопления, с установкой входной металлической двери, установкой перегородок ограждающих санузел, гидроизоляцией под сантехнические приборы в санузле, установкой межкомнатных перегородок, установкой квартирного электрического щита с вводным

автоматическим выключателем, с установкой двух электро-лампочек (при входе в квартиру и в одной из комнат), подключенных по временной схеме от квартирного электрического щита. Без установки: ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, электроплиты, межкомнатных дверей, без выравнивания полов, без выполнения цементно-песчаной стяжки, без перетирки железобетонных поверхностей, без разводки горячего и холодного водоснабжения, без осветительных приборов, без приобретения и оклейки стен обоями, без малярных работ.

1.4. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. и (или) настоящим Договором, а также обязательств по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст.13 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с Договорами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенными между Застройщиком и:

- Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект» (Адрес места нахождения: ООО «Страховая компания «Респект»: Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29; ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188).

- Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (Адрес места нахождения: ООО «Региональная страховая компания»: г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15; ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643).

## **2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Договором аренды земельного участка от 07.05.2014г.;
- Разрешением на строительство № №RU50-16-6148-2016 от 29.09.2016 г., выданным Министерством строительного комплекса Московской области.
- Проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте, размещена в сети «Интернет» на сайте <http://лидер-парк.рф/>;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства

## **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

3.1. После завершения строительства Жилого дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Жилого дома, на основании документов, предоставленных управомоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ (далее – «кадастровый инженер»), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены правами третьих лиц и другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме будет принадлежать на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок с кадастровым номером 50:12:0101003:1923 общей площадью 29 370 кв.м., на котором осуществляется строительство Жилого дома. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры

Участника долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, с учетом условий п. 3.2. настоящего Договора.

3.6. При подписании и регистрации настоящего Договора и на весь период действия настоящего Договора Участником долевого строительства дано согласие на строительство на земельном участке, с кадастровым номером 50:12:0101003:1923 общей площадью 29 370 кв.м., в соответствии с проектом планировки территории, действующим на дату осуществления строительства соответствующих объектов в отношении указанного земельного участка, дает согласие на изменение проекта планировки территории/иной градостроительной документации в отношении Земельного участка, дает согласие на любое изменение Земельного участка ((в т.ч. на выделение/присоединение/разделение) в т.ч. с образованием новых земельных участков), на иное изменение Земельного участка ( в т.ч. на уточнение площади Земельного участка), на изменение новых земельных участков, образованных из Земельного участка, на внесение любых изменений в сведения, содержащиеся в государственном кадастровом учете, Едином государственном реестре недвижимости о таком Земельном участке/о новых земельных участках, образованных из Земельного участка, на распоряжение Земельным участком/новыми земельными участками, образованными из Земельного участка, в т.ч. на изменение договора аренды, на переход права собственности, иное распоряжение. Согласие Участника по настоящему пункту является достаточным и не требует предоставления дополнительных документов/подтверждений от Участника долевого строительства в течение всего периода действия настоящего Договора.

3.7. Градостроительная документация может быть изменена в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В целях исполнения настоящего Договора стороны применяют градостроительную документацию, действующую на дату исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на залог права аренды на Земельный участок, указанного в п. 2.2. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Жилого дома.

#### 4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена долевого строительства) составляет **мтСуммаДоговора** **мтСуммаДоговораПрописью** (далее – денежные средства), НДС не облагается.

По взаимной договоренности Сторон за расчетную единицу общей стоимости Квартиры (Цены долевого строительства) принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры (исчисляемой как сумма площадей всех частей Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения Квартиры, а также площадь лоджий/балконов с понижающим коэффициентом 0,5/0,3) равная **мтЦена1квмПрДог** **мтЦена1квмПрДогПрописью**.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.2. Уплата Участником долевого строительства Цены долевого строительства производится одновременно, путем перечисления денежных средств, указанных в п. 4.1. настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10 настоящего Договора, в срок не позднее **5 (пяти)** банковских дней со дня государственной регистрации договора долевого участия в строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Уплата указанной суммы считается исполнением обязательств Участника долевого строительства по уплате указанных в п. 4.1. Договора денежных средств Застройщику.

4.3. Цена долевого строительства может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. Если площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых «кадастровым инженером», увеличится либо уменьшится, более чем на 3% (три процента) от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора. В этом случае Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. При этом при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая приведенная площадь Квартиры.

4.4. Уплата Цены долевого строительства производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10 настоящего Договора, либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ. Под днем платежа при внесении Участником долевого строительства своих денежных средств Стороны понимают день списания денежных средств с расчетного счета участника долевого строительства, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, уплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком на оплату услуг Застройщика, а также на возмещение затрат на создание (проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию) Жилого дома, в т.ч. на погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Жилого дома; на содержание Заказчика; на оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Жилого дома и инженерных сетей; на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату договоров, заключаемых с

подрядными организациями, включая услуги, связанные с подсоединением Жилого дома к источникам тепла, воды, энергии; на оплату агентского вознаграждения компании-агенту, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства; на оплату расходов по формированию Жилого дома как единого комплекса недвижимого имущества (техническая инвентаризация, землеустроительные работы и пр.); оплату работ по благоустройству и озеленению придомовой территории; окраске фасадов; выполнению отделочных работ мест общего пользования; пуско-наладке оборудования (лифтов и подъемников, системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, освещения, телевидения, автоматической противопожарной защиты, автоматических индивидуальных тепловых пунктов, электросилового оборудования и т.п.) и иных отложенных работ; на оплату технических условий по энергоснабжению Жилого дома; на оплату арендных платежей и платежей на развитие городской инфраструктуры, предусмотренных договором аренды земельного участка, на котором производится строительство Жилого дома; на оплату иных расходов и мероприятий, неотъемлемо связанных с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между денежными средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство. Застройщик самостоятельно на основании документов внутренней учетной политики определяет порядок распределения денежных средств, поступивших от Участника долевого строительства в счет уплаты Цены долевого строительства.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. При досрочной передаче Квартиры в соответствии с п.5.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить 100 % Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о досрочном завершении строительства Объекта;

5.1.3. Стороны признают, что, приняв Квартиру по акту приема-передачи, Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование.

5.1.4. Участник обязуется в день подписания Акта приема-передачи Квартиры заключить договор по обслуживанию и содержанию Жилого дома с управляющей компанией, уполномоченной Застройщиком.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется в день подписания Акта приема-передачи Квартиры возместить Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартиры (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями пропорционально общей площади квартиры, полученной Участником долевого строительства по настоящему Договору.

5.1.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены долевого участия или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика до момента подписания Сторонами акта приема-передачи. В случае уступки прав (требования) по настоящему Договору за переоформление документов взимается плата в размере 7% (семь процентов) от суммы, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

5.1.7. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.8. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос квартирного э/щита и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика, указанную в п. 1.2 Договора, Квартиру в следующем порядке:

А) Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением по адресу, указанному в п. 10 настоящего Договора или лично под расписку о вручении.

Б) Участник долевого строительства в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении (досрочном завершении) строительства Жилого дома и готовности к передаче Квартиры обязуется принять, в случае отсутствия претензий к Квартире, и подписать Акт приема-передачи.

В) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика для осуществления осмотра Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на шестнадцатый день со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п.п А п. 5.1.10. настоящего Договора, о чем Застройщик в одностороннем порядке составляет Акт приема-передачи. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества

Жилого дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.5. настоящего Договора.

Указанные в п.п.В настоящего пункта Договора меры могут применяться Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика в соответствии с п.п.А настоящего пункта Договора либо оператором почтовой связи возвращено уведомление Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия объекта недвижимости проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае увеличения Цены долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры «кадастровым инженером» и увеличением площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику недостающую сумму в полном объеме в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.13. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, управление и эксплуатацию Объекта осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Объекта в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению (эксплуатации) Объектом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта, Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Объектом.

5.1.14. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

## **5.2. Права и обязанности Застройщика:**

5.2.1. Обеспечить выполнение функций Застройщика, а также проектирование и строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски) на указанные виды деятельности.

5.2.2. Обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в сроки, установленные разрешительной документацией на строительство жилого дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи **в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**. При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2.5. Застройщик предоставляет, в том числе по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома путем размещения необходимой информации на сайте <http://лидер-парк.рф/>.

5.2.6. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.2.8. В случае уменьшения Цены долевого строительства по настоящему Договору (п.4.1. настоящего Договора), в связи с обмерами Квартиры «кадастровым инженером», и уменьшения площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении условий настоящего Договора.

5.2.9. В случае переноса сроков строительства Жилого дома Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока окончания строительства направляет Участнику долевого строительства уведомление для подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.2.10. При продлении срока действия разрешения на строительство срок передачи объекта долевого участия, установленный п. 5.2.4. настоящего договора, продлевается на соответствующий срок пролонгации срока действия разрешения на строительство с момента изменения разрешения на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.5.2.4. Договора, в том числе связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и подлежат выплате до дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

## **7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае изменения проекта строительства, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположение в Квартире инженерного оборудования, изменение площади Квартиры в пределах 10% от указанной в п. 1.2. настоящего Договора, изменение параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе - один экземпляра - для Застройщика, один экземпляр - для Участника долевого строительства и один экземпляр - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

**ООО «Лидер М»**

ИНН 7733761802 КПП 770301001  
ОГРН: 1117746196204  
Расчетный счет: 40702810300990000926  
ПАО «МИНБанк» г. Москва  
Корр/сч: 30101 810 3 0000 0000600  
БИК 044525600

### Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Зиневич Г.С.  
(подпись)

### Участник долевого строительства:

**мтКлиентпервыйГражданинРФ:  
мтКлиентпервыйИменительный**

паспорт мтКлиентпервыйПаспортСерия  
мтКлиентпервыйПаспортНомер, выдан  
мтКлиентпервыйПаспортВыдан  
мтКлиентпервыйПаспортВыданДата,  
код подразделения  
мтКлиентпервыйПодразделениеКод  
мтКлиентпервыйЗарегистрирован по адресу:  
мтКлиентпервыйАдресРегистрации  
Адрес для корреспонденции:  
мтКлиентпервыйАдресКорреспонденции  
Тел.: мтКлиентпервыйТелефон  
E-mail: мтКлиентпервыйЭлПочта

\_\_\_\_\_/мтКлиентпервыйФИО/  
(подпись)

**ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ЖИЛОМ ДОМЕ  
ПО ДОГОВОРУ № мтНомерДоговора УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
от мтДатаДоговора**

Назначение Квартиры: жилое

Тип Квартиры: мтКомнатПрописьюкомнатная

Условный номер квартиры: мтНомерУсловныймтНомерУсловныйСимвол

Этаж: мтНомерЭтажа

Строительные оси: мтОси

Планировка квартиры:

миПланировка

**Застройщик:  
ООО «Лидер М»**

**Участник долевого строительства:  
мтКлиентпервыйГражданинРФ**

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_/Зиневич Г.С./  
(подпись)

\_\_\_\_\_/ мтКлиентпервыйФИО /  
(подпись)



**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ.  
ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА  
по Договору № мтНомерДоговора участия в долевом строительстве  
от мтДатаДоговора**

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.  
Лица, привлекаемые Участником долевого строительства для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.  
При нарушении привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.  
Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Участником долевого строительства лицами владельцам иных квартир.  
Участник долевого строительства и (или) привлеченные им лица обязаны:
  - производить работы в указанные в п.2 часы;
  - соблюдать тишину в нерабочее и ночное время;
  - не причинять беспокойства жильцам;
  - предвительно согласовывать с управляющим (иными уполномоченными лицами) доставку в квартиру оборудования и строительных материалов (далее - стройматериалы) или вывоз из квартиры строительного мусора;
  - производить ежедневную уборку строительного мусора из квартиры. При этом строительный мусор складировать Участником долевого строительства в строго отведенном для этого месте.
  - осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта.
  - соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.
2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.
3. Участник долевого строительства выполняет отделку Квартиры и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т.п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т.п.).
4. Остекление балконов (лоджий) квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией.
5. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в п. 6, 7, 8, могут проводиться только после оформления права собственности Участника долевого строительства на квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Участник долевого строительства представляет им: заявление о перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации; правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры; кадастровый паспорт на квартиру.
6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, освидетельствование скрытых работ прокладки фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Участник долевого строительства обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Участник долевого строительства предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации

исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатирующей (управляющей) организацией и энергосбытовой компанией. При этом Участник долевого строительства обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией и специализированными государственными органами. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в уполномоченных государственных органах. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
9. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае, если допущенные Участником долевого строительства нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартиры с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по приведению ее в прежнее состояние.

**Застройщик:**  
**ООО «Лидер М»**

**Участник долевого строительства:**  
**мтКлиентпервыйГражданинРФ**

**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_/Зиневич Г.С./  
(подпись)

\_\_\_\_\_/ мтКлиентпервыйФИО /  
(подпись)