

**Общество с ограниченной ответственностью «РГ - Девелопмент»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», действующий от своего имени и в своих интересах с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Жилой дом** - многоквартирный жилой комплекс с нежилыми помещениями на первых этажах, детской дошкольной образовательной организацией на 100 мест и подземным гаражом, создаваемый на Земельном участке со следующими основными характеристиками:

- вид: многоквартирный дом,
- назначение: жилой,
- этажность: 21-25,
- общая площадь: 92 102,93 кв.м,
- материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов,
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон,
- класс энергоэффективности: С (повышенный),
- сейсмостойкость: соответствует требованиям нормативной документации для 5 сейсмического района (Москва).

После завершения строительства Жилому дому будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.2. **Объект** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 2.1 Договора, подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и входящее в состав Жилого дома, а также доля в общем имуществе Жилого дома, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника.

1.1.3. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «РГ - Девелопмент», владеющее Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Жилого дома и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.3.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 77-214000-017483-2018 от "29" июня 2018 г. на строительство Жилого дома;

1.1.3.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <http://rg-op.ru/> и <https://дом.рф/> проектную декларацию;

1.1.3.3. Земельный участок.

Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Жилого дома: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

1.1.4. **Летние и иные помещения** – расположенные в Жилом доме непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или террасы.

1.1.5. **Земельный участок** – земельный участок, состоящий из:

- земельный участок общей площадью 16 231 кв.м с кадастровым номером: 77:08:0011001:6851, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, принадлежащий Застройщику на праве собственности № 77:08:0011001:6851-77/008/2018-5 от 10.07.2018 г.. Стороны пришли к соглашению, что Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на передачу Застройщиком земельного участка в ипотеку банку, что подтверждается подписанием Договора.

1.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 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**).

1.3. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершённый строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект, расположенный в Жилом доме, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

- 2.1.1. Назначение объекта: жилое помещение;
- 2.1.2. Корпус \_\_\_\_;
- 2.1.3. Подъезд (Секция) \_\_\_\_;
- 2.1.4. Этаж \_\_\_\_;
- 2.1.5. Условный номер \_\_\_\_;
- 2.1.6. Количество комнат: \_\_\_\_, площадь комнат \_\_\_\_\_ кв.м: комната \_\_\_\_\_;
- 2.1.7. Площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ кв.м;
- 2.1.8. Площадь Летних и иных помещений \_\_\_\_\_ кв.м;
- 2.1.9. Общая площадь Объекта (сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования) \_\_\_\_\_ кв.м
- 2.1.10. Проектная площадь Объекта \_\_\_\_\_ кв.м (с учетом Летних и иных помещений, рассчитанных с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0.)

**Проектная площадь Объекта** – сумма Общей площади Объекта и площади Летних и иных помещений, указанная в пп. 2.1.10 Договора (здесь и по тексту Договора далее – «**Проектная площадь Объекта**»). Площадь Летних и иных помещений Объекта рассчитывается с понижающим коэффициентом: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0.

Проектная площадь Объекта, указанная в пп. 2.1.10 Договора является ориентировочной.

**Окончательная Суммарная площадь Объекта** – сумма Общей площади Объекта и площадей Летних и иных помещений, рассчитанная по данным обмеров Объекта Уполномоченными органами (здесь и по тексту Договора далее – «**Окончательная Суммарная площадь**»). Площадь Летних и иных помещений Объекта рассчитывается с понижающим коэффициентом: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0.

Окончательная Суммарная площадь Объекта будет определена после сдачи Жилого дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иными уполномоченными в соответствии с федеральным законом лицами/органами (далее по тексту все вместе (или по отдельности) – «**Уполномоченные органы**»). Номер Объекта, указанный в пп. 2.1.5 Договора, является условным. Окончательный номер будет присвоен на основании данных, полученных от Уполномоченных органов.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. В проектную документацию Жилого дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта в размере до пяти процентов от Проектной площади объекта, указанной в пп. 2.1.10 Договора. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика.

Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Жилого дома



проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке и/или Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом, Участник не вправе уклоняться от исполнения своих обязательств по Договору.

Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, указанной в Приложении № 3 к Договору.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению с учетом потребностей Участника.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной Суммарной площади Объекта, на стоимость одного квадратного метра площади Объекта, равную \_\_\_\_\_.

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания Договора, стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора и действует только для Договора.

3.2. На момент подписания Договора Цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта, указанной в пп. 2.1.10 Договора и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п. 3.1 Договора, и составляет \_\_\_\_\_.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора, осуществляется Участником единовременно в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 3.2 Договора Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта. В случае отклонения Окончательной Суммарной площади Объекта от Проектной площади Объекта как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Окончательной Суммарной площади Объекта и Проектной площади Объекта (пп. 2.1.10 Договора) на цену одного квадратного метра, указанной в п. 3.1 Договора.

3.4.1. В случае увеличения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу Участник обязан оплатить Застройщику в течение 20 (Двадцати) календарных дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта, произведенных Уполномоченными органами, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.4.2. В случае уменьшения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу Застройщик возвращает Участнику в течение 20 (Двадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.5. Указанная в п. 3.4 Договора уточненная Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта Уполномоченными органами.

3.6. Датой исполнения обязательств Участника по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

3.7. При оплате денежной суммы указанной в п. 3.2 Договора, Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: «оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается».

3.8. Расходы на государственную регистрацию Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект в полном объеме несет Участник.

### 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

#### 4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных



статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств, если иное не предусмотрено Договором.

4.1.3. Расходовать денежные средства, уплаченные Участником по Договору, на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

4.1.4. Предпринять все зависящие от Застройщика действия, необходимые для государственной регистрации Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при условии исполнения Участником пп. 5.1.4 Договора.

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного в п. 6.1 Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона №214-ФЗ.

4.1.6. Направить Участнику уведомление о данных обмеров Объекта, произведенных Уполномоченными органами, а также о необходимости исполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5, пп. 5.1.7, пп. 5.1.8 Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в Договоре.

4.1.7. Выбрать орган технической инвентаризации или иное уполномоченное в соответствии с федеральным законом лицо/орган, который будет производить технические обмеры в отношении Объекта и Жилого дома. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком Уполномоченным органом и результатами произведенных им обмеров.

4.1.8. В случае уменьшения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта возратить образовавшуюся разницу Участнику в течение 20 (Двадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

#### **4.1.9. Застройщик гарантирует, что:**

4.1.9.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.1.9.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. По истечении десяти календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 6.3 Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае наступления любого из следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3 Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

При составлении указанного в настоящем пункте Договора одностороннего документа о передаче Объекта Объект считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта считаются перешедшими к Участнику со дня составления вышеуказанного одностороннего документа.

4.2.2. Не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА**

### **5.1. Участник обязан:**



5.1.1. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных статьей 3 Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного пп. 4.1.5 Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3 Договора.

В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан по письменному требованию Застройщика уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта, а кроме того Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Жилого дома и Объекта пропорционально доле Участника, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Жилого дома до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора (части Цены Договора) предоставить по требованию Застройщика платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение трех рабочих дней после подписания Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – нотариально оформленную доверенность, по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора, предоставить нотариально заверенное согласие супруга(и) на совершение указанной сделки или нотариально заверенного заявления о том, что Участник в браке не состоит, либо нотариально заверенный брачный договор.

5.1.5. В случае увеличения Окончательной Суммарной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта уплатить Застройщику образовавшуюся разницу в течение 20 (Двадцати) календарных дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмеров Объекта, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта.

5.1.6. До оформления права собственности на Объект Участник обязуется:

5.1.6.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.6.2. не проводить в Объекте и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада.

5.1.7. В срок, указанный в п. 6.3 Договора, заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг.

5.1.8. Нести расходы пропорционально Окончательной Суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Жилого дома и оплачивать коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Жилым домом со дня передачи Объекта Застройщиком по Акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Окончательной Суммарной площади Объекта, в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.9. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта: в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами Уполномоченных органов, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д., и другие расходы.

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.



5.1.10. Не обременять каким-либо образом в период действия Договора полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. до полной оплаты Цены Договора.

#### **5.2. Участник вправе:**

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

5.2.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1 требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков.
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона № 214-ФЗ, только после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2 Договора и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязан передать объект **не позднее 31 марта 2022 года включительно**, а Участник обязан принять Объект.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1 Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Приложения № 2 к Договору.

6.3. Участник обязан в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в пп. 4.1.5 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5 и пп. 5.1.7 Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2 Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное пп. 4.2.1 Договора.

6.5. При условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательства по уведомлению Участника о готовности Объекта к передаче, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объекта.

6.6. Устранение Застройщиком недостатков, в соответствии с требованием Участника, указанным в п. 5.2.1 Договора, не считается просрочкой исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта. В указанном в настоящем пункте случае, срок передачи Объекта соразмерно продлевается на период времени, в течение которого Застройщик устраняет выявленные недостатки.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5 и/или пп. 5.1.7 и/или пп. 5.1.8 Договора, Участник обязан по письменному требованию уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2 Договора Цены Договора, за каждый день просрочки.



7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.6 Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и по письменному требованию уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.4 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в связи с чем, Договор считается не вступившим в силу и расторгнутым.

При этом права и обязанности по Договору будут считаться прекращенными по истечении одного рабочего дня с даты направления Застройщиком Участнику по адресу для корреспонденции, указанному в ст. 11 Договора, письменного уведомления о таком одностороннем отказе от исполнения Договора, если в самом уведомлении не указано иное.

7.5. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Жилого дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несёт Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта в соответствии с условиями Договора.

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

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

Участник, совершивший уступку права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков Объекта, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (Десяти) рабочих дней, уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора.

8.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта (п. 6.5 Договора), исполнение Участником обязательств по



пп. 5.1.7 Договора, может быть с письменного согласия Застройщика исполнено Участником в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или в иной срок, указанный Застройщиком, о чём Застройщик указывает в соответствующем уведомлении Участнику. В этом случае Участник не будет считаться выполнившим свои обязательства по Договору до полного исполнения им обязательств по пп. 5.1.7, пп. 5.1.8 Договора.

8.6. Участник настоящим подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Жилого дома, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

8.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.8. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №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 осуществляет обязательные отчисления в компенсационный фонд, денежные средства которого могут быть использованы на выплату возмещения Участнику по Договору в случаях предусмотренных вышеуказанным законом.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, решений органов государственной, муниципальной власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Жилого дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 9.1 Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в п. 9.1 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <http://rg-op.ru/>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в п. 9.1 Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.





## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

10.3. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, уведомления, указанные в пп. 4.1.5, пп. 4.1.6 Договора, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в статье 11 Договора.

10.5. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в статье 11 Договора, Участник будет считаться уведомленным о таком изменении с даты внесения изменений в проектную декларацию, отражающую такие изменения, размещенную в порядке предусмотренном Законом №214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Участника, указанных в статье 11 Договора, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору вступают в силу и считаются заключенными в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы органом, осуществляющим государственную регистрацию.

10.8. Подписанием Договора Участник выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».
- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника.



10.9. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Участник:**

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик**

**Участник**

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

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



г. Москва

\_\_\_\_\_ г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

*(ОТОБРАЖАЮЩИЙ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПО ОТНОШЕНИЮ ДРУГ К ДРУГУ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА И  
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ)*

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик**

**Участник**

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

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



г. Москва \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «РГ - Девелопмент»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», руководствуясь п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., согласовали и утвердили форму Акта приема-передачи Объекта:

<i>Акт приема-передачи Объекта</i>	
по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 201__ года	
г. Москва	«__» _____ 201__ года
<p>_____, именуемое в дальнейшем «<b>Застройщик</b>», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, пол_____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «<b>Участник</b>», с другой стороны, совместно именуемые «<b>Стороны</b>», а по отдельности - «<b>Сторона</b>», руководствуясь п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 201__ г. (далее – «<b>Договор</b>»), подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта о нижеследующем:</p>	
<p>1. <b>Застройщик передал, а Участник принял Объект долевого строительства (далее – «Объект»), имеющий следующие характеристики:</b></p>	
<p>Назначение объекта _____;</p>	
<p>Корпус _____;</p>	
<p>Подъезд (Секция) _____;</p>	
<p>Этаж _____;</p>	
<p>Условный номер _____;</p>	
<p>Количество комнат: _____, площадь комнат, кв.м: комната__ кв.м, комната__ кв.м, комната__ кв.м;</p>	
<p>Площадь помещений вспомогательного использования _____ кв.м;</p>	
<p>Площадь Летних и иных помещений _____ кв.м;</p>	
<p>Общая площадь Объекта (сумма площади комнат и площади помещений вспомогательного использования) _____ кв.м</p>	
<p>Окончательная Суммарная площадь Объекта _____ кв.м (с учетом Летних и иных помещений, рассчитанных с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0.).</p>	
<p>2. <b>Объект полностью соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.</b></p>	
<p>3. <b>Окончательная Цена Договора составляет _____ (_____)</b> рублей.</p>	
<p>4. <b>Настоящий Акт приема-передачи Объекта составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</b></p>	
<p>5. <b>Приложения к Акту приема-передачи Объекта: «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства».</b></p>	
<p>6. <b>Адреса, реквизиты и подписи Сторон:</b></p>	

**Форма согласована:**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик**

**Участник**

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

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



г. Москва

\_\_\_\_\_ г.

**СТЕПЕНЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА**

<b>I. Помещения Объекта</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Внутриобъектные перегородки (в том числе и коммуникационные шахты) выполняются в местах, предусмотренных проектом, на высоту 1-го пеноблока или иного штучного материала для обозначения контура помещения;</li><li>• Выполняется установка входных дверных блоков – металлическая дверь;</li><li>• Выполняется установка оконных ПВХ блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;</li><li>• Подоконные доски не устанавливаются;</li><li>• Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;</li><li>• Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;</li><li>• Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участниками долевого строительства;</li><li>• Нумерация объектов выполняется.</li></ul>
<b>II. Оборудование, устанавливаемое в Объекте</b>
<b>Электрооборудование и слаботочные системы.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Электромонтажные работы выполняются на 1 этапе (при вводе Жилого дома в эксплуатацию) – монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для механизации отделочных работ выполняются в объеме, предусмотренном проектом;</li><li>• Электроплиты не поставляются и не устанавливаются;</li><li>• Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта, без ввода в Объект;</li><li>• Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели устанавливаются;</li><li>• Квартирные счетчики устанавливаются в этажных щитах УЭРМ.</li></ul>
<b>Системы отопления, водоснабжения (ХВС, ГВС), канализации.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Система отопления выполняется в объеме проекта с установкой радиаторов в жилых помещениях;</li><li>• Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;</li><li>• Противопожарный водопровод. Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования;</li><li>• Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются;</li><li>• В ванной комнате предусматривается выпуск проводника РЕ, предназначенного для выполнения силами Участника работ по уравниванию потенциалов;</li><li>• Счетчики расхода горячей и холодной воды пообъектные устанавливаются;</li><li>• Фекальная канализация. Выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, моек, ванн). Работы по устройству трубных разводов для подключения приборов выполняются Участником долевого строительства.</li></ul>
<b>Система вентиляции.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Вентиляция естественная вытяжная.</li></ul>

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик**

**Участник**

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

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

