

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково \_\_\_\_\_ (дата прописью) \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «РТП»**, зарегистрировано 17 июня 2003 года, место нахождения: 141100, Московская область, р-н Щёлковский, г. Щёлково, Фряновское шоссе, д. 64, корп. 1, ОГРН 1035010217550, ИНН 5050043947, КПП 505001001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, Гр. \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем.

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок с кадастровым номером: 50:14:050303:0134, расположенный примерно в 250 м по направлению на юго-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, г. Щёлково, Фряновское шоссе, д.52, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** –лицо, привлекающее денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома, в котором располагается объект долевого строительства.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (позиция №13 по ГП), по адресу: Московская область, г. Щёлково, Фряновское шоссе (пос. РТП), первый этап строительства», уточнение адреса: Московская область, г. Щёлково, Фряновское шоссе, дом 52, в котором располагается Объект долевого строительства.

1.5. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.6. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.7. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.8. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.9. **Орган государственной регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.10. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома** – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

- Договор №ЦРТП/РТП/ЗУ-07-2016 субаренды земельного участка от 25.07.2016 г.
- Разрешение на строительство № RU50-68-9681-2017 от 24 ноября 2017 г, выданное Министерством строительного комплекса Московской области.
- Проектная декларация №18-50-000327-04 от 24.04.2018 г., размещённая в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://sunny-valley.ru>.
- Заключение Главного управления Государственного строительного надзора Московской области №00138-18ИСХ/ЗОСТ от 23 мая 2018 года о соответствии Застройщика и проектной декларации по объекту строительства требованиям, установленным ч. 2 ст.3, ст. 20 и ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд, в соответствии с действующим законодательством РФ, до государственной регистрации настоящего Договора в размере 1,2 % от цены настоящего Договора.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. Основные характеристики Жилого дома:

- количество этажей: 18;
- общая проектная площадь: 27 902,09 кв. м;
- материал наружных стен и каркаса: стены из мелкоштучных каменных материалов с монолитным железобетонным каркасом;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: С (повышенный);
- класс сейсмостойкости: сейсмичность района работ – 5 баллов (СП 14.13330.2014 и ОСП-97).

3.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира), строительный номер [REDACTED], расположенное в Жилом доме на [REDACTED] этаже.

***Основные характеристики Объекта долевого строительства:***

- общая проектная площадь [REDACTED] кв. м;
- проектная общая приведенная площадь [REDACTED] кв. м;
- количество комнат: [REDACTED];
- жилая комната № [REDACTED], общая проектная площадь: [REDACTED] кв. м;
- кухня, общая проектная площадь: [REDACTED] кв.м;
- санузел, общая проектная площадь: [REDACTED] кв.м;
- коридор, общая проектная площадь: [REDACTED] кв.м;
- балкон/лоджия, общая проектная площадь/проектная общая приведенная площадь: [REDACTED] кв. м;

Графический план Объекта долевого строительства приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Перечень работ, которые будут произведены на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.4. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства на основании данных, указанных в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5. Стороны установили, что изменение Общей приведённой площади Объекта долевого строительства, не может быть более пяти процентов от указанной Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

3.6. После окончания строительства Жилому дому будет присвоен почтовый адрес, Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер после получения обмеров завершеного строительством Жилого дома и составления технического плана Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой, а также получено согласие /одобрение всех лиц, если данное согласие/одобрение предусмотрено законодательством РФ.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав.

3.10. Право на оформление Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

*При совместной собственности:*

3.10. Право на оформление Объекта долевого строительства возникает у Участников долевого строительства после подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Право совместной собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

*При выделении доли:*

3.10. Право на оформление Объекта долевого строительства возникает у Участников долевого строительства после подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Право общей долевой собственности Участников долевого строительства, а именно: (ФИО, дата рождения) – \_\_ доли в праве, (ФИО, дата рождения) – \_\_\_ доли в праве на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.11. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.12. Срок получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – не позднее 30 сентября 2020 года.

3.13. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства определяется периодом:

начало срока передачи (принятия) – 11 января 2021 года;

окончание срока передачи (принятия) – 01 апреля 2021 года.

Стороны установили, что Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, при этом согласие Участника долевого строительства не требуется.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Цена настоящего Договора определена как произведение цены единицы Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв. м Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в качестве цены настоящего Договора используются Застройщиком на цели, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. Стороны пришли к соглашению, что цена настоящего Договора подлежит изменению в случае, если после обмеров завершённого строительством Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ, возникнет разница между Проектной общей приведённой площадью и Общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, на основании технического плана Жилого дома, цена настоящего Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Доплата (при увеличении Общей приведённой площади относительно Проектной общей приведённой площади) денежных средств Участником долевого строительства либо возврат (при уменьшении Общей приведённой площади относительно Проектной общей приведённой площади) денежных средств Застройщиком, в связи с изменением цены настоящего Договора осуществляется исходя из стоимости одного квадратного метра, определенной путём деления цены настоящего Договора на количество квадратных метров Общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

4.3. В случае изменения Общей приведённой площади Объекта долевого строительства Застройщик в одностороннем порядке производит пересчёт цены настоящего Договора и уведомляет Участника долевого строительства об изменении Общей приведённой площади Объекта долевого строительства и о необходимости произвести дополнительные расчёты по настоящему Договору.

Цена настоящего Договора считается изменённой с даты получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления Застройщика. Если уведомление надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты отправки, то цена настоящего Договора считается изменённой с даты отправки такого уведомления.

При изменении цены настоящего Договора в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, все расчёты между Сторонами должны быть произведены в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты изменения цены настоящего Договора при условии получения Стороной, обязанной перечислить денежные средства, банковских реквизитов другой Стороны, если они не указаны в настоящем Договоре.

4.4. Цена настоящего Договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, уплачивается Участником долевого строительства Застройщику **не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе государственной регистрации прав.**

Оплата производится путем перечисления безналичных денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе 15 настоящего Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате цены настоящего Договора считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе 15 настоящего Договора.

4.5. В случае, если Участник долевого строительства просрочит оплату цены настоящего Договора на срок более двух месяцев, Застройщик имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. В случае нарушения установленного в п. 4.4. настоящего Договора срока оплаты цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. После подписания Сторонами настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты отчисления (взноса) в компенсационный фонд, в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора, предоставить, со своей стороны, все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора в Органе государственной регистрации прав.

5.1.2. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.3. Получить в соответствии с действующим законодательством РФ Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

5.1.4. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в сроки и порядке, предусмотренными в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.5. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объёме.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.7. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.1.8. Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства об изменении своего юридического адреса, банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору. Указанное уведомление может быть отправлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о

вручении получателю или размещено в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика <http://sunny-valley.ru>. Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом об указанных изменениях с момента получения такого уведомления или с момента его размещения в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика <http://sunny-valley.ru>.

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

5.2.1. После подписания Сторонами настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты Застройщиком отчисления (взноса) в компенсационный фонд, в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора, предоставить, со своей стороны, все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора в Органе государственной регистрации прав. В случае, если действия по осуществлению государственной регистрации настоящего Договора от лица Участника долевого строительства осуществляет Застройщик или его уполномоченное лицо, стороны заключают отдельный договор на оказание возмездных услуг, в котором прописываются условия, размер и порядок оплаты за услуги по государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.2. В случае, если в срок, указанный в п. 5.2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства не предоставит, со своей стороны, все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора в Органе государственной регистрации прав, настоящий Договор считается не подписанным и не заключенным.

5.2.3. Своевременно вносить платежи в счёт цены настоящего Договора, в том числе, дополнительные платежи в счёт цены настоящего Договора, связанные с увеличением Общей приведённой площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведённой площади.

5.2.4. Приступить к приёмке Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи после получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в сроки, установленные п. 3.13 настоящего Договора. Точная дата передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства указывается в Графике передачи квартир/нежилых помещений, размещенном на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://sunny-valley.ru>. В случае, если Участник долевого строительства не сможет явиться для принятия Объекта долевого строительства в дату, указанную в Графике передачи квартир/нежилых помещений, он обязан письменно сообщить Застройщику о невозможности принятия Объекта долевого строительства в установленную дату, с указанием причин, и согласовать новую дату принятия Объекта долевого строительства, но не позднее срока окончания передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.13 настоящего Договора.

5.2.4.1. В случае, если при приёмке Объекта долевого строительства, Участником долевого строительства обнаружены недостатки (дефекты), он обязуется подписать с Застройщиком двухсторонний акт выявленных недостатков, в котором Стороны должны согласовать срок устранения выявленных недостатков (дефектов), при этом срок устранения недостатков (дефектов) должен быть разумным и достаточным для проведения необходимых работ по устранению выявленных недостатков (дефектов).

5.2.5. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, Участник долевого строительства несёт обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно Акту приёма-передачи.

5.2.6. В день подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства подписать с управляющей (эксплуатирующей) организацией, выбранной Застройщиком в соответствии с Жилищным кодексом РФ, соглашение (договор) об управлении Жилым домом.

5.2.7. Уклонение Участника долевого строительства от подписания соглашения (договора) об управлении Жилым домом с управляющей (эксплуатирующей) организацией не освобождает его от обязанности по возмещению всех затрат управляющей (эксплуатирующей) организации, связанных с управлением и эксплуатацией общим имуществом Жилого дома, а также от оплаты потреблённых коммунальных услуг с даты подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.8. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

5.2.9. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.10. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору. Указанное уведомление должно быть отправлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении получателю или путем передачи письменного уведомления уполномоченному лицу Застройщика. Застройщик считается уведомленным надлежащим образом об указанных изменениях с момента получения такого уведомления.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение, в сроки и порядке, предусмотренными действующим законодательством РФ, о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный в п. 5.2.4. настоящего Договора и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.2. Сообщение, указанное в п. 6.1. настоящего Договора, должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 15 настоящего Договора почтовому адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.2.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приёма-передачи.

6.4. Односторонний Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства может быть составлен в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, согласно п. 6.1. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его



получения, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному почтовому адресу, в связи с истечением срока хранения данного отправления в отделении почтовой связи.

6.5. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приёма-передачи, в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

6.6. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.7. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.8. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи.

6.9. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.10. Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёма Объекта долевого строительства при наличии несущественных недостатков, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в соответствии с законодательством РФ. Отказ Участника долевого строительства от приёма Объекта долевого строительства в силу наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства расценивается Застройщиком, как злоупотребление правом со стороны Участника долевого строительства и признается уклонением от принятия Объекта долевого строительства.

6.11. При выявлении Участником долевого строительства несущественных недостатков Объекта долевого строительства, он имеет право в течение гарантийного периода обратиться к Застройщику с требованием об устранении выявленных несущественных недостатков, в сроки и порядке, предусмотренными законодательством РФ.

6.12. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения срока окончания передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.13 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник долевого строительства обязан в течение 20 (Двадцати) календарных дней подписать данное дополнительное соглашение. Уклонение Участника долевого строительства от подписания указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору лишает его права требовать с Застройщика неустойку, в связи с просрочкой передачи Объекта долевого строительства, а также права на расторжение настоящего Договора в соответствии с п.1 ч.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.13. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

6.14. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

6.15. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Акта приёма-передачи несет Участник долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

8.1. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

1) возврат денежных средств, внесённых Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;

2) уплата 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) действующим законодательством РФ денежных средств.

8.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору, с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства (залогодержатель) право субаренды на предоставленный для строительства (создания) Жилого дома земельный участок с кадастровым номером: 50:14:0050303:134, принадлежащий Застройщику на праве субаренды, в соответствии с Договором №ЦРТП/РТП/ЗУ-07-2016 субаренды земельного участка от 25.07.2016 г., и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом. Предметом залога не являются находящиеся или строящиеся на земельном участке, являющимся предметом залога, здания, сооружения, коммуникации, объекты благоустройства, не относящиеся к Жилому дому, не предусмотренные проектной документацией на строительство (создание) Жилого дома и принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

8.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

8.4. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии со ст. 345 Гражданского кодекса РФ даёт своё согласие на замену земельного участка, являющегося предметом залога в соответствии с настоящим Договором, в связи с его межеванием (разделение, объединение, выделение) или изменением границ, а также подтверждает своё согласие на осуществление Застройщиком всех необходимых регистрационных действий, действий по постановке на кадастровый учёт, связанных с вышеуказанными изменениями.

8.5. Настоящим Участник долевого строительства даёт своё согласие Застройщику на осуществление всех действий, связанных с оформлением прав на земельный (-ые) участок (-ки), образованный (-ые) в результате межевания земельного участка, указанного в п. 8.2. настоящего Договора, а также обязуется при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения.

8.6. Настоящим Участник долевого строительства даёт своё согласие на изменение разрешённого использования земельного (-ых) участка(-ков), являющегося (-ихся) предметом залога по настоящему Договору.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены настоящего Договора, в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по регистрации соглашения (договора) об уступке прав требования по настоящему Договору несёт Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

9.4. Стороны, руководствуясь действующим законодательством РФ, установили, что уступка Участником долевого строительства требований к Застройщику о выплате неустойки и иных штрафных санкций, связанных с исполнением условий настоящего Договора, юридическому лицу не допускается. В данном случае личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, подлежащей эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе

органам государственной (муниципальной) власти, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

10.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в п.2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- об установленном действующим законодательством РФ порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены: документы, подтверждающие право Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

10.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, по средствам электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, о дате принятия Объекта долевого строительства, в соответствии с Графиком передачи квартир/нежилых помещений, размещенном на официальном сайте Застройщика.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную настоящим Договором неустойку (штрафы, пени, реальный ущерб).

11.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

11.3. В случае нарушения установленного в разделе 4 настоящего Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.4. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного мотивированного требования заинтересованной Стороны.

## **12. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

12.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

12.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством РФ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

12.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в судебном порядке по основаниям и в порядке, предусмотренными в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.5. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренными в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

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

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении настоящего Договора Стороны не знали и

не должны были знать об этих обстоятельствах.

13.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

13.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от настоящего Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней.

#### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

14.4. Все сообщения, уведомления, платежи по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в разделе 15 настоящего Договора. Уведомления, сообщения направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 15 настоящего Договора адресу или вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку.

14.5. В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата отправления такого уведомления.

14.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

#### **15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «РТП»**

ИНН: 5050043947/ КПП 505001001

ОГРН 1035010217550

Юр. адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково, Фряновское шоссе, дом 64,  
корп. 1

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400000001186

в Московском филиале ПАО «Совкомбанк»

к/с 30101810945250000967

БИК 044525967

Телефон +7 (495) 988-02-02

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

М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_  
дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,

паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_,

дата выдачи: \_\_\_\_\_, код

подразделения: \_\_\_\_\_

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

телефон: \_\_\_\_\_

адрес для направления почтовых сообщений, уведомлений:

\_\_\_\_\_

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

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

**Приложение № 1**  
**к Договору № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома**  
**от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г.**

**ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА),**  
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями  
позиция №13 по ГП по адресу: Московская область, г. Щёлково, Фряновское шоссе (пос. РТП),  
первый этап строительства», уточнение адреса: Московская область, г. Щёлково, Фряновское  
шоссе, д.52, основные характеристики которого определены в п.3.3 настоящего Договора.

План Объекта:

**Застройщик:**  
**Общество с**  
**ограниченной ответственностью**  
**«РТП»**

**Участник долевого строительства:**

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

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



**Приложение № 2**  
**к Договору № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома**  
**от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ С РАБОТ,**  
**ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) и инженерное оборудование, передаются Застройщиком Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства, выполняется в соответствии: с утвержденной проектной документацией.

\* пункт холодного и горячего водоснабжения может меняться в зависимости от разводки коммуникаций.

**Застройщик:**  
**Общество с**  
**ограниченной ответственностью**  
**«РТП»**

**Участник долевого строительства:**

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

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