ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

ЯНАО г. Пангоды «\_\_\_\_» \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 2019 года

Гражданин (ка) Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_-\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый Участник с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "РГС ГРУПП", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Алёшина Владислава Александровича, действующего на основании доверенности Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. Застройщик - хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

- имеющее на праве аренды земельный участок и привлекает 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"

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.2. Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий свои:

1) учредительные документы;

2) лист записи Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающий государственную регистрацию Застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность (при ее отсутствии налоговую отчетность) за фактический период предпринимательской деятельности либо за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

5) аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

Застройщик представляет документы, указанные в настоящем пункте, в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий.

1.3. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать сведения:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах Застройщика на земельный участок;

4) о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома и передачи дома участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

10) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома;

11) о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков);

12) о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору;

13) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия.

1.4. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления:

1) разрешение на строительство от "01" июня 2018г. № RU89502107-8-2018;

2) заключение экспертизы проектной документации от "22" мая 2018г. № 74-2-1-2-0023 (если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом);

3) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

4) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности или право аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства, от "12" марта 2018г. № 100).

1.5. Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Администрацией муниципального образования поселка Пангоды;

дата выдачи: 01 июня 2018 года;

номер: RU89502107-8-2018.

1.7. Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

1.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Многоквартирный дом (далее - "Дом") - жилой дом, который будет состоять из многочисленных квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Губкинский, Многоквартирный жилой дом №1 микрорайоне № 18. Общая характеристика многоквартирного дома:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Жилой дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажность | 5 |
| Общая площадь | м2 |
| Материал наружных стен | Ячеистый блок |
| Материал поэтажных перекрытий | ж/б панели |
| Класс энергоэффективности | А высокий |
| Класс сейсмостойкости | Не классифицируется |

1.10. Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| № квартиры (строительный) |  |
| Общая проектная площадь, кв.м |  |
| Жилая проектная площадь, кв.м |  |
| Этаж |  |
| Подъезд/корпус/секция |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты-1, кв. м |  |
| Площадь комнаты-2, кв. м |  |
| Площадь комнаты-3, кв. м |  |
| Площадь кухонной зоны, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-4, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-5, кв. м |  |
| Площадь балкона, кв. м |  |

\* допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства или площади нежилых помещений - не более 5% (п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Федерального Закона N 214-ФЗ).

Графический план Объекта долевого строительства с расположением частей жилого помещения - комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также частей нежилого помещения; местоположение объекта на этаже содержится в приложении № 1 к настоящему договору - Поэтажные планы квартир.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент сдачи согласовано сторонами в ведомости отделки квартир (приложение № 2 к настоящему договору). Окончательное определение площади Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.11. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

1.12. Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон 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".

1.13 Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные и регистрационные документы Застройщика в качестве хозяйственного общества;

- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее трех лет;

- разрешение на строительство Объекта долевого строительства от 01.06.2018г. № RU89502107-8-2018;

- публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F8B4C903C2EDE429A8FAA02BBD2D1832AD49070t9ZEA) 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";

- договор аренды земельного участка (площадью 4525 кв. м., кадастровый № 89:04:020106:285), предоставленного для строительства от "12" марта 2018г. № 100;

- согласованная и утвержденная надлежащим образом проектная документация;

1.14. Условием привлечения денежных средств участника (ков) долевого строительства в соответствии с настоящим договором размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом в капитальном исполнении и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность Участника долевого строительства **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – **до «31» марта 2022 года.**

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного [акта](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному [акту](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A) несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора - это денежные средства, которые участник долевого строительства должен уплатить застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей и общей площади Объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_\_\_ кв. м. Цена договора подлежит оплате единовременно в срок не позднее 10 рабочих дней после государственной регистрации договора порядке предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных [п. 3.4](#Par121) настоящего Договора.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

- увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

- уменьшения общей площади Объекта долевого строительства Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать сроки и размер внесения денежных средств*) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) Салехардское отделение № 1790 ПАО Сбербанк, адрес места нахождения: 629001, Тюменская обл., г. Салехард, ул. Республики, д. 41.

3.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.7. Просрочка внесения платежа является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.8. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета, начиная с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства.

3.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. После ввода объекта в эксплуатацию незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания): разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный [акт](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A).

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1**.** Своевременно в срок, предусмотренный [п. 3.2](#Par130) и п. 3.5 настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному [акту](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A) в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного [акта](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A).

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного [акта](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A).

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного [акта](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A).

5.3. Участник долевого строительства не вправе:

5.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного [акта](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A).

5.3.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в двухмесячный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере трех процентов от цены, указанной в [п.3.2](#Par118) настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

**-** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующейна деньисполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному [акту](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A).

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

9.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- в иных случаях установленных федеральным законом.

9.3.В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F8B4C903C2EDE429A8FAA02BBD2D1832AD49070t9ZEA) N 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе, в одностороннем порядке предусмотренном статьей 9 Федерального закона N 214-ФЗ отказаться от исполнения Договора в случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона N 214-ФЗ.

9.5. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по 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. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного [акта](consultantplus://offline/ref=C4A957330ADAFD86CF8F974C973C2EDE459481AC00B78FDB8B73D892t7Z7A).

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура воздуха, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение десяти рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Договор составлен и подписан в трех идентичных экземплярах. Один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, второй экземпляр находится у Застройщика, третий у Участника. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу и являются оригиналами.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

13.1. Поэтажные планы квартир (Приложение № 1)

13.2. Ведомость отделки квартир (Приложение №2).

14. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью "РГС ГРУПП", ИНН: 7447139573, КПП 745301001, ОГРН: 1087447014566, р/с 40702810672190063107, ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810700000000602, БИК 047501602, 454080, Челябинская область, город Челябинск, Лесопарковая улица, дом 6 строение 1, офис 705б. Тел. (351) 220-05-05.

**Участник долевого строительства:**

Гражданин (ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_-\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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