

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Московская область,
городской округ Красногорск, п. Отрадное

«___» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2» (наименование регистрирующего органа – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области 03.04.2019г., основной государственный регистрационный № 1195081022575, ИНН 5024194805, местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, почтовое отделение Отрадное, территория Конкур клуб «Отрадное, стр. 36, пом. 327), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Чижовой Наталии Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, __.__.____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, СНИЛС _____, паспорт: __ __ _____ выдан _____ __.__.____ г., код подразделения __-__, зарегистрирован по адресу: (индекс __) _____, адрес для направления уведомлений: (индекс __) _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Дом – Многоэтажный жилой дом поз. 38/1¹ в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения» на территории жилого квартала в юго-восточной части пос. Отрадное, городского округа Красногорск, Московской области», строительство которого ведет Застройщик по адресу: Московская область, Красногорский район, п. Отрадное, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанный в настоящем пункте адрес Дома является строительным адресом, после приемки и ввода дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

- Квартира имеет № ____, состоит из __ (____) комнат, будет находиться в Доме на ____ этаже, подъезд _____.

Площадь балкона с учетом коэффициента 0,3 составляет – __ кв.м.

Общая площадь Квартиры с учетом балкона с коэффициентом 0,3 предварительно составляет __ кв.м.

Площади Квартиры, предусмотренные настоящим пунктом Договора, могут быть уточнены после проведения обмеров БТИ/ кадастровым инженером.

1.3. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № RU50-11-14319-2019, выданным Министерством строительного комплекса Московской области «19» сентября 2019г.

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым № 50:11:0020302:1018, общей площадью 9 761 +/-25кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, п. Отрадное, предоставленный для строительства Дома, что подтверждается:

¹ 38/1 или 38/2 в зависимости от того в каком корпусе приобретается Квартира

- Договором аренды земельного участка № 139 от «10» августа 2017г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «17» октября 2017г. за номером 50:11:0020302:1018-50/011/2017-2.

- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 20.05.2019г. за № 115, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «06» июня 2019г. за номером 50:11:0020302:1018-50/001/2019-3.

- Договором № 24/06/2019-У передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.06.2019г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» июля 2019г. за номером 50:11:0020302:1018-50/001/2019-5.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он разместил проектную декларацию и иную документацию, предусмотренную действующим законодательством РФ на сайте <https://наш.дом.рф> и <https://otrada-d2.ru/>.

2.1.4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию будет получено после подписания акта приемки объекта капитального строительства государственной комиссией не позднее «19» сентября 2021г.

2.1.5. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее «31» декабря 2021г. по передаточному акту, подписанному Сторонами.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.3. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры на момент заключения настоящего Договора согласована Сторонами, изменению не подлежит за исключением случаев, приведенных в п.п. 4.2., 4.3. настоящего Договора, и составляет _ (____) рублей _ копеек, НДС не облагается, (далее именуется - «Стоимость Квартиры»/«Цена Договора»).

Стоимость Квартиры рассчитана на дату заключения Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра, и согласована Сторонами в размере _ (____) рублей _ копеек, НДС не облагается, помноженной на **Общую площадь Квартиры**, указанную в п. 1.2 Договора.

4.2. Если общая площадь помещений Квартиры будет более чем на 3% меньше площади, определенной п. 1.2 настоящего Договора, то Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства компенсацию за недополученную площадь, исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений Квартиры (включая лоджии и балконы с учетом понижающего коэффициента), полученные по результатам его технической инвентаризации.

4.3. Если общая площадь помещений квартиры будет на 3% и более больше площади, определенной п. 1.2 настоящего Договора, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику за дополнительно полученную площадь, исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений Квартиры (включая лоджии и балконы с учетом понижающего коэффициента), полученные по результатам его технической инвентаризации.

4.4. В случае уменьшения/увеличения общей площади Квартиры менее чем на 3% по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, стоимость Квартиры не подлежит изменению.

4.5. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.6. Разница между затратами на строительство и ценой настоящего договора является экономией Застройщика и признается его вознаграждением.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. ²Участник долевого строительства обязуется осуществить резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк – Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива в Банке с возможной пролонгацией срока действия.

Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей __ копеек.

Вид аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный.

Условия исполнения аккредитива: без акцепта. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал либо нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы о государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации настоящего Договора]³ [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора]*

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на счете - аккредитиве в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1.1. После предоставления документов указанных в п. 5.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет Эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета Эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и ПАО Сбербанк.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

5.1. ⁴Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на номинальном счете в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего

² Аккредитив

³ *Выбрать нужное

⁴ Расчет по ДДУ производится без СБР, т.е. после регистрации ДДУ

Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1. ⁵Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН 7736249247, открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства, а также с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агент).

5.1.1. Участник долевого строительства обязан разместить денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на номинальном счете общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (далее по тексту «ЦНС») в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, а так же обеспечить (дать письменное распоряжение «ЦНС») на перечисление денежных средств в счет оплаты стоимости Квартиры в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на номинальном счете в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего Договора, а также (в случае, если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства перечисляет денежные средства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый на имя Депонента в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

5.2. После окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании данных технической инвентаризации произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты в соответствии с п.4.2. и п.4.3. настоящего Договора.

5.3. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на специальный Эскроу-счет.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией.

6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

6.1.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее «19» сентября 2021г.

6.1.4. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня ввода Дома в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства:

⁵ Редакция пункта 5.1 если расчет производится с СБР

- об окончании строительства Дома;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки

Объекта долевого строительства.

6.1.5. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее «31» декабря 2021г. Квартиру в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 2 к настоящему Договору, при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Квартиры, с соблюдением порядка, указанного в п. 6.1.4. настоящего Договора.

Передаточный акт Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с оформлением передаточного акта.

При передаче квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

6.2.2. В случае не приемки Квартиры или уклонения от ее приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче (при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Квартиры) составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

6.2.4. Досрочно завершить строительство Дома, получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязан:

7.1.1. Уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п.п. 4.1, 5.1 и 5.2 настоящего Договора. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

7.1.2. Принять Квартиру у Застройщика по передаточному акту, для чего обязан явиться для приемки Квартиры в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 6.1.4. настоящего Договора.

7.1.3. С момента подписания передаточного акта Квартиры или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 6.2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Квартиры, становится ответственным за ее сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Квартиры, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Квартиры в соответствии с ее назначением.

7.1.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру после ее приемки по передаточному акту.

7.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение

внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, как до государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий, так и после государственной регистрации права собственности на Квартиру.

7.1.6. Не проводить в Доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, замена оконных блоков и остекления лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

7.3. Участник долевого строительства предупрежден и дает согласие:

7.3.1. На последующие в случае необходимости (до и после ввода Дома в эксплуатацию) раздел, межевание и иное изменение границ земельных участков, указанных в п. 2.1.2 настоящего Договора.

7.3.2. На осуществление в случае необходимости Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком права на все земельные участки, образованные в результате межевания /раздела. Земельные участки, образованные в результате межевания и не занятые под строительством Объекта, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п.1. ст.13. Закона № 214-ФЗ.

7.3.3. На изменения предмета залога, то есть на замену залога на земельные участки, образованные в результате межевания/раздела земельных участков под строящимся Объектом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Государственный кадастр недвижимости и в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.4. При необходимости в целях межевания/раздела и/или образования частей земельных участков государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для межевания/раздела и/или образования частей земельных участков, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявления либо доверенность Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента подписания Сторонами передаточного акта, указанного в п.2.1.5. настоящего Договора. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (тридцати) дней с момента получения письменного уведомления об этих недостатках, направленного Участником долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома и передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами передаточного акта

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

9.3.1. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок;

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома;

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

В случае расторжения Договора Участником долевого строительства по выше указанным основаниям денежные средства со счета Эскроу на основании полученных Участником долевого строительства/Застройщиком от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства.

9.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей на эскроу-счет, предусмотренных п. 5.1. настоящего Договора, более чем на два месяца.

9.4. При прекращении действия Договора по основаниям указанным в п. 9.3.1 настоящего Договора, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на счет Эскроу, подлежат возврату уполномоченным банком Участнику долевого строительства в течение 10 банковских дней от даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, но по инициативе Участника долевого строительства и в отсутствие вины Застройщика, Застройщик вправе начислить, а Участник долевого строительства обязан оплатить штраф в размере 2% (два) процента от Цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан оплатить, предусмотренные настоящим пунктом штраф в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней от даты регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.6. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке указанном в п. 9.4 настоящего Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора Застройщик вправе начислить, а Участник долевого строительства обязан оплатить неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе начислить, а Застройщик обязан оплатить неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных в п.7.1.5. и 7.1.6. настоящего Договора, последний несет все затраты по приведению Квартир/Квартиры в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик (при нарушении обязательств, предусмотренных в п.7.1.6. настоящего Договора) вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 20 % (двадцати) процентов от Цены Договора.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимися в залоге:

- право аренды на предоставленный для строительства (создания) Дома, в составе которого будет находиться Квартира, земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом.

11.2. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 11.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство Дома, за исключением Квартиры (объекта долевого строительства).

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР). ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

12.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

12.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

12.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.3. В случае не достижения согласия и при условии соблюдения Сторонами досудебного претензионного порядка, спор между Сторонами разрешается в соответствии со ст. 32 ГПК РФ, а именно:

13.3.1. В Красногорском городском суде Московской области – в случае если разрешение исковых требований в соответствии со ст. 24 ГПК РФ подсудно районному суду.

13.3.2. В судебном участке № 97 Красногорского Судебного района Московской области - в случае если разрешение исковых требований в соответствии со ст. 23 ГПК РФ подсудно мировому судье.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет получает кадастровый паспорт на Квартиру и осуществляет регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

14.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 7 (семи) рабочих дней извещать друг друга.

14.4. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках настоящего Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов:

- по электронной почте;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения.

Стороны признают, что любая без исключения деловая корреспонденция /документация, отправленная с адресов электронной почты, указанных в настоящем Договоре, является исходящей от уполномоченных надлежащим образом представителей Сторон и имеет обязательную для обеих Сторон силу.

Документы, распечатанные в виде скриншотов с указанных в настоящем пункте ящиков электронной почты, признаются подтверждающими факт направления и получения документов. Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронным ящикам. Исполнение, произведенное Стороной Договора в отсутствие у нее такого уведомления, признается надлежащим и лишает вторую Сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

Стороны несут риск наступления последствий не совершения ими действий, указанных в настоящем пункте Договора, влекущих возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из настоящего Договора

14.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями Сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - План Квартиры;
- Приложение № 2 - Технические характеристики Дома и Квартиры

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Отрада Д2»

ИНН/КПП 5024194805/502401001

ОГРН 1195081022575

Местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, п/о Отрадное, территория «Конкур клуб «Отрадное», стр. 36, пом. 327

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810040000059458 в Красногорском ДО № 9040/00900 Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225, ОГРН 1195081022575

адрес сайта: <https://otrada-d2.ru/>, электронный адрес: info.otradad2@otradclub.com

тел. 8 (495) 739-26-07

тел. 8 (495) 739 29 20

Генеральный директор

ООО СЗ «Отрада Д2»

_____/Н.В. Чижова

Участник долевого строительства:

_____ /

Приложение №1
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от « » _____ 20__ г.

Секция __, этаж __. ПЛАН КВАРТИРЫ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО СЗ «Отрада Д2»

_____ /Н.В. Чижова/

Участник долевого строительства

_____ /

Технические характеристики многофункционального комплекса, Дома, Квартиры, Подземной автостоянки, Общественного центра	
Многофункциональный комплекс поз. 38, состоящий из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения	
Общая площадь «Многофункционального комплекса поз.38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	34 017 кв.м.
Общая площадь общественного центра	4065,00 кв.м.
Общая площадь подземной автостоянки	5865 кв.м.
Этажность жилых домов поз. 38/1 и 38/2	16
Этажность общественного центра	2-3
Количество секций (подъездов) в жилых домах 38/1 и 38/2	поз. 38/1 – 1 подъезд; поз. 38/2 – 1 подъезд
Количество квартир в 2-х жилых домах поз. 38/1 и 38/2	270 из них: поз. 38/1 - 120 шт.; поз. 38/2 – 150 шт.
Количество нежилых помещений (магазины) в многофункциональном комплексе поз. 38	17 из них: поз. 38/1 - 9 шт.; поз. 38/2 – 4 шт., общественный центр – 4 шт.
Подземная автостоянка количество машино-мест	172 шт.
Материал наружных стен	<ol style="list-style-type: none"> 1. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок 2. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – железобетон 3. Фасадная панель – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок 4. Фасадная панель – воздушный зазор – утеплитель – железобетон
Конструкция поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	С-
Сейсмостойкость	В Московской области не применимо
Многоэтажный жилой дом поз. 38/1 в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	
Общая площадь здания (кв.м): в том числе жилого дома со встроенно-пристроенной общественной частью	12283,00 кв.м.
Этажность	16
Количество секций (подъездов)	1
Количество квартир	120
Количество нежилых помещений	9
Многоэтажный жилой дом поз. 38/2 в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	
Общая площадь здания (кв.м): в том числе жилого дома со встроенно-пристроенной	11804,00 кв.м.

общественной частью	
Этажность	16
Количество секций (подъездов)	1
Количество квартир	150
Количество нежилых помещений	4
КВАРТИРА	
Квартира № _____ Назначение: жилое помещение Расположена в жилом доме поз. _____	Состоит из: комната _____ кв.м., вспомогательные помещения (_____, балкон с учетом коэф. 0,3) ___ кв.м.
Этаж	
Секция	
Отделка	Без отделки
Внутриквартирные перегородки	Устанавливаются, пазогребневые блоки, кирпич полнотелый (для санузлов) Отделка не выполняется
Стены	Без отделки
Полы	Железобетонная плита перекрытия, без стяжки, без отделки
Потолки	Железобетонная плита перекрытия, без отделки
Окна	Окна пластиковые, подоконники не устанавливаются
Входная дверь	Металлическая
Канализация: Хозяйственно – бытовая	Подключение к централизованной сети канализации Выполнен монтаж канализационного стояка, на стояке выполнены отводы для подключения разводки поквартирной, поквартирная разводка не выполняется
Водоснабжение (ГВС и ХВС)	Подключение к централизованной сети водопровода Выполнен монтаж водопроводного стояка, приборов учета воды, выполнены отводы для подключения полотенцесушителя
Вентиляция	Вентиляция вытяжная естественная, по вентиляционным каналам
Электроснабжение	Выполнена подводка электричества до внутриквартирного щита, установлен электрощит, в щите установлено два автоматических выключателя.
Связь, интернет, кабельное телевидение	Предусмотрено устройство централизованной поселковой сети связи, с устройством точки подключения в квартире, установлен слаботочный щит
Отопление	Отопление осуществляется централизованное. Внутриквартирная система отопления выполняется, в квартирах установлены приборы отопления.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО СЗ «Отрада Д2»**

_____ /Н.В. Чижова/

Участник долевого строительства

_____ /

**СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ
(участника долевого строительства¹)**

Я, _____

(Фамилия Имя Отчество, дата рождения)

зарегистрированный (ая) по адресу: _____

(Страна, область, город, микрорайон, улица, дом, корпус, квартира)

Паспорт:

(серия, номер)

(когда и кем выдан)

_____, код подразделения _____ - _____,

Семейное
положение _____

(Женат/замужем/не замужем/холост, ФИО и дата рождения жены/мужа при наличии)

дети при
наличии _____

(Да/Нет, если Да, то указываются ФИО и дата рождения каждого ребенка)

_____,
учитывая, что между мной / в лице _____ (ФИО), действующего в моих интересах (по доверенности _____ / в силу закона) и ООО СЗ «Отрада Д2» (далее – Застройщик) заключен Договор участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 201_ года (далее – Договор участия в долевом строительстве), руководствуясь Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 15.2. Федерального закона от «30» декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)», при этом действуя свободно, своей волей, т.е. без принуждения, даю согласие Застройщику на обработку, использование, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распоряжение, а также совершение иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении моих персональных данных, в том числе на передачу Застройщиком моих персональных данных в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, банкам (кредитным учреждениям), а также третьим лицам, которые могут быть привлечены Застройщиком для содействия в целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве.

Настоящим, я выражаю свое согласие Застройщику, а также третьим лицам которые могут быть привлечены Застройщиком для исполнения Договора участия в долевом строительстве на обработку, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передачу), обезличивание, блокирование, на уничтожение моих персональных данных, как на бумажных, так и на электронных носителях, а также на осуществление прямых контактов со мной с помощью средств связи:

(указать все возможные виды связи например: номер телефона, адрес эл. почты, смс уведомления, WhatsApp, Viber и т.д.)

Согласие выдано мной, вступает в действие начиная с даты его подписания и прекращает действие по истечении 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора участия в долевом строительстве.

Я уведомлен, что указанное согласие может быть отозвано мною посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

Настоящее согласие является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве.

Фамилия Имя Отчество

Подпись

«__» _____ 201_ года

¹ Либо представителя по доверенности Участника долевого строительства