

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Московская область,
Городской округ Красногорск, п. Отрадное

«» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Отрада Девелопмент» (наименование регистрирующего органа - Инспекция ФНС России по г. Красногорску Московской области, дата гос. регистрации 31.10.2007г., основной государственный регистрационный № 1075024008938, ИНН 5024091623, местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, п/о Отрадное, территория «Конкур клуб «Отрадное», стр. 36, пом. 331), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Гоголя Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, __. __. ____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, СНИЛС _____, паспорт: _____ выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, 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. 11 с подземной автостоянкой и с инженерным обеспечением 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».

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 2-х (двух) комнат, будет находиться в Доме на __ этаже, подъезд __. Общая площадь Квартиры № __ определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и всех перегородок с учетом площади балкона и предварительно составляет __ кв.м. (при расчете общей площади квартиры применены коэффициенты для расчета площади балконов 0,3 и лоджий 0,5). Общая площадь Квартиры может быть уточнена 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 № RU50-11-10749-2018, выданным Министерством строительного комплекса Московской области «22» мая 2018г.

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок (кадастровый № 50:11:0020310:14) общей площадью 23 600 кв.м (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажного жилищного строительства) по адресу: Московская область, Красногорский район, пос. Отрадное, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2016г. сделана запись регистрации № 50-50/001-50/062/001/2016-2940/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-ББ № 725835, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте <http://www.otrada-kvartal.ru/>.

2.1.4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию будет получено после подписания акта приемки объекта капитального строительства государственной комиссией не позднее «22» декабря 2019г.

2.1.5. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее «30» марта 2020 г. 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.

3.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры на момент заключения настоящего Договора согласована Сторонами, изменению не подлежит за исключением случаев, приведенных в п. 5.4. настоящего Договора, и составляет _____ (_____) рублей 00 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 00 копеек, НДС не облагается, помноженной на Общую площадь Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора.

4.2. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, состоит из:

- суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Дома (строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, отделки, иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства) в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается,

- денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

4.3. 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.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства переводит денежные средства в счет оплаты стоимости Квартиры по п. 4.1 на расчетный счет Застройщика в порядке и в сроки, указанные в графике платежей, приведенном в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В течение 10 (десяти) календарных дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

5.4. В случае если фактическая площадь Квартиры отличается от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости 1 (одного) квадратного метра. Стороны обязаны произвести взаиморасчеты, предусмотренные настоящим пунктом, до подписания передаточного акта.

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 «22» декабря 2019 г.

6.1.4. В течение 15 (пятнадцати) 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:

- 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 «30» марта 2020 г. Квартиру в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 3 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.

6.1.6. Денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, используются Застройщиком исключительно в соответствии с условиями (целями), указанными в п. 4.2. настоящего Договора.

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 производится 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 (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 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 пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также

иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой 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 Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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, предусмотренных п. 5.1. настоящего Договора, более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.4. При прекращении действия Договора по указанным выше основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней от даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же предоставления Участником долевого строительства заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

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 (в сумму штрафа включается стоимость услуг Застройщика, оказанных за период с даты заключения настоящего Договора до даты его расторжения). Так же Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику стоимость страховой премии, уплаченной последним, согласно статьи 11 настоящего Договора, в размере 100%. Участник долевого строительства обязан оплатить, предусмотренный настоящим пунктом штраф и компенсацию стоимости страховой премии, 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 течение 10 (десяти) банковских дней, от даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же предоставления Участником долевого строительства заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

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).

11.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства наряду с залогом, указанным в п.11.1., обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 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)», путем заключения со Страховым акционерным обществом "ВСК", Лицензия на осуществление страховой деятельности СИ №0621 от 11 сентября 2015г. (далее по тексту – «Страховщик») Соглашения о взаимодействии № 1606 НГ9182. При страховании гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 03 июня 2016г.

11.4. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

11.5. Застройщик обязан довести до сведения Участника долевого строительства условия страхования, а также сведения о Страховщике.

11.6. Условия страхования определяются Правилами страхования, утвержденными Страховщиком.

11.7. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства.

11.8. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 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»;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от «26» октября 2002г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

11.9. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.

11.10. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек , НДС не облагается

11.11. Выплата страховой премии осуществляется единовременно в течение 5 (пяти) календарных дней от даты выставления счета Страховщиком.

Обязанность по уплате страховой премии считается исполненной Страхователем со дня

поступления денежных средств на банковский счет (или в кассу) Страховщика.

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.

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 на 11 (Одиннадцати) листах, в 4 (четыре) идентичных экземплярах, по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства, Страховщика и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - График платежей;
- Приложение № 2 - План Квартиры;
- Приложение № 3 - Технические характеристики Дома и Квартиры

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Отрада Девелопмент»

Местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, п/о Отрадное, территория «Конкурс клуб «Отрадное», стр. 36, пом. 331

р/с 40702810340000020828 в Красногорском ДО № 9040/00900 Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

ОГРН 1075024008938, ИНН 5024091623, КПП 502401001, ОКПО 81698382

Тел. 8 (495) 739-26-07

Генеральный директор

ООО «Отрада Девелопмент»

_____/Н.Н. Гоголь

Участник долевого строительства:

_____/_____

Приложение № 1
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от _____ 2018 г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ
к Договору № _____ участия в долевом строительстве от _____ 2018 г.,
заключенному между Застройщиком - ООО «Отрада Девелопмент» и Участником долевого строительства
– Гражданином РФ _____

Московская область, городской округ Красногорск,
п. Отрадное _____ 201_ г.

В соответствии с п. 5.1 договора участия в долевом строительстве, заключенного между Застройщиком и Участником долевого строительства, Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика в следующем размере, порядке и сроки:
_____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, - в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Настоящий График является неотъемлемой частью Договора № _____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2018., составлен и подписан сторонами «__» _____ 2018 г. в 4-х экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО «Отрада Девелопмент»

_____/Н.Н. Гоголь

Участник долевого строительства

_____/ _____

Приложение №2

к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2018 г.

Секция 2. Этаж 16. ПЛАН КВАРТИРЫ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО «Отрада Девелопмент»

_____ /Н.Н. Гоголь

Участник долевого строительства

_____ / _____

Технические характеристики Дома и Квартиры				
ДОМ				
Общая площадь здания (кв.м): - площадь жилого дома - площадь автостоянки	77 149,45 кв.м. 70 611,9кв.м 6 537,55 кв.м			
Этажность	17			
Количество секций (подъездов)	11			
Материал наружных стен	Четыре типа: 1. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок. 2. Фиброцементные панели- воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок. 3. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – железобетон. 4. Фиброцементные панели- воздушный зазор – утеплитель – железобетон.			
Конструкция поэтажных перекрытий	На 1-м этаже – монолитная железобетонная плита, утеплитель, выравнивающая стяжка Со 2-го по 16-й этажи – монолитная железобетонная плита.			
Класс энергоэффективности	«А»- для жилой части «В» - для общественной части			
Квартира № _____	Состоит из: комната _____ кв.м., комната _____, вспомогательные помещения (кухня, прихожая, санузел, балкон с учетом коэф. 0,3) _____ кв.м.			
Этаж				
Секция				
Отделка	Комнаты / Кухня	Пол	Выполнена выравнивающая стяжка, покрыт ламинат класс не ниже 32, плинтус	Установлены розетки и выключатели, окна пластиковые, двери межкомнатные, приборы отопления. В зону кухни выполнена подводка труб горячего и холодного водоснабжения, канализации.
		Стены	Оштукатурены, шпатлеваны, оклеены обоями под покраску, обои покрашены	
		Потолок	Натяжной потолок	
		Откосы окон	Оштукатурены, шпатлеваны, покрашены	
	Прихожая	Пол	Выполнена выравнивающая стяжка, ламинат класс не ниже 32, плинтус	Установлены: розетки и выключатели, входная металлическая дверь обшита декоративными панелями
		Стены	Оштукатурены, шпатлеваны, оклеены обоями под покраску, обои покрашены	
		Потолок	Натяжной потолок	
		Откосы входной двери	Оштукатурены, шпатлеваны, покрашены	
	Ванная / туалет	Пол	Покрыт керамической плиткой	Установлены: ванна со смесителем и душевой лейкой, экран под ванну, унитаз, раковина со смесителем,
		Стены	Покрыты керамической плиткой	
		Потолок	Натяжной потолок	

				полотенцесушитель, дверь. К сантехническим приборам выполнена подводка труб горячего и холодного водоснабжения, канализации.
	Балкон	Пол	Покрыт керамогранитом	Остекление балкона в одно стекло, профиль остекления алюминий
		Стены	Без отделки	
		Потолок	Покраска по плите перекрытия	
Внутриквартирные перегородки	Устанавливаются			
Окна	Пластиковые с установкой подоконников			
Входная дверь	Металлическая			
Канализация: Хозяйственно – бытовая	Подключение к центральной сети канализации, выполнен монтаж труб до приборов.			
Водоснабжение (ГВС и ХВС)	Подключение к централизованной сети водопровода, выполнен монтаж труб до приборов.			
Вентиляция	Вентиляция вытяжная естественная, по вентиляционным каналам.			
Электроснабжение	Выполнена подводка электричества до внутриквартирного щитка, выполнена разводка электроснабжения по квартире.			
Связь, интернет, кабельное телевидение	Предусмотрено устройство централизованной поселковой сети связи, с устройством точки подключения в квартире.			
Отопление	Отопление осуществляется централизованно. Внутренняя система отопления выполняется, в квартирах установлены приборы отопления.			

ПОДПИСИ СТОРОН:

**От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО «Отрада Девелопмент»**

_____ /Н.Н. Гоголь

Участник долевого строительства

_____ / _____