

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

Московская область,
городской округ Красногорск

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Вилладж» (ООО СЗ «Отрада Вилладж»), наименование регистрирующего органа – Инспекция ФНС России по г. Красногорску Московской области, дата гос. регистрации 03.05.2007, основной государственный регистрационный № 1075024004725, ИНН 5024087680, местонахождение: 143442, Московская область, г. Красногорск, п. Отрадное, ул. Клубная, д. 5, пом. 333/1, в лице Кулагиной Натальи Владимировны, действующей на основании доверенности от 27 декабря 2023 года, удостоверенной Гаспаровой Кристиной Гургеновной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/688-н/77-2023-1-1872, Единый регистрационный номер доверенности 622A6A05-7AE0-4715-A87F-8B5263502609, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, 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 – **«Жилой квартал. Многоквартирный жилой дом поз. 4», строительство которого ведет Застройщик по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, г. Красногорск, мрн. Опалиха**, 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 _____.

Общая площадь Квартиры с учетом балкона (лоджии, террасы) (при расчете общей площади квартиры применены коэффициенты для расчета площади балконов, террас 0,3 и лоджий 0,5) **предварительно составляет _____ кв.м.**

Общая площадь балкона (лоджии, террасы) (при расчете применены коэффициенты для расчета площади балконов, террас 0,3 и лоджий 0,5) **предварительно составляет _____ кв.м**

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

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости могут содержаться сведения только о площади объекта без включения площади балконов, лоджий, террас в соответствии с законодательством Российской Федерации.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, террас), местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Дома с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади Дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, назначении объекта, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий, террас в жилом помещении, а также иные основные характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью Договора.

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 № RU50-11-29177-2024, выданным Министерством жилищной политики Московской области 26.09.2024 г.

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0000000:173463 (общей площадью 25 556 кв.м.), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: Среднеэтажная жилая застройка; Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, город Красногорск, микрорайон Опалиха, для строительства Дома, на основании Договора аренды земельного участка № 24 от 06.02.2024г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» февраля 2024 г. за номером 50:11:0000000:173463-50/415/2024-1.

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

2.1.4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию будет получено после подписания акта приемки объекта капитального строительства государственной комиссией не позднее 3 квартала 2027г.

2.1.5. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее 31.01.2028 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 общей совместной/общей долевой 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.

Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора право аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:11:0000000:173463, на котором ведется строительство Дома, не продано, не обременено правами третьих лиц. Право аренды на земельный участок будет передано в залог ПАО «СБЕРБАНК», которое будет осуществлять проектное финансирование строительства Дома.

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, балконы, террасы 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, балконы, террасы 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. Участник 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: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____.

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

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

5.1.1. Застройщик обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня от даты настоящего Договора предоставить в ПАО Сбербанк документы, необходимые для открытия Участником долевого строительства счета эскроу

Участник долевого строительства обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней от даты настоящего Договора открыть в ПАО Сбербанк счет эскроу.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства после регистрации настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на счете - Эскроу в соответствии с п.5.1. настоящего Договора. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 14 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

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 3 квартала 2027 г.

6.1.4. В течение 14 (четырнадцати) 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 31.01.2028 г. 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.

Передачный 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.

6.1.6. После передачи застройщиком в соответствии со статьей 8 Федерального закона 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» объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме. В таком случае застройщик:

1) осуществляет перевод передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Электронный образ передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства. В случае, если передаточный акт, односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства составлен в электронной форме и подписан его сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, его перевод в форму электронного образа документа застройщиком не осуществляется;

2) в заявлении о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства указывает сведения об участнике долевого строительства в соответствии с договором участия в долевом строительстве (договором об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства) и (или) передаточным актом, односторонним актом или иным документом о передаче объекта долевого строительства с указанием страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии таких сведений у застройщика);

3) после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в виде электронного документа.

6.1.7. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику затраты в виде госпошлины за регистрацию права собственности Объекта долевого строительства в размере, установленном законодательством РФ и услуги электронного сервиса в момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства на основании счета, выставленного Застройщиком.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру, а также имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства¹.

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

¹ Ст. 16 Федерального закона 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»

п.п. 4.1, 5.1 и 5.2 настоящего Договора. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств на специальный счет эскроу 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.

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.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии, (Акте осмотра).

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязан устранить дефекты в срок, не более шести месяцев.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям в соответствии с законодательством РФ.

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.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства/Новый участник долевого строительства обязан(ы) уведомить о состоявшейся уступке права требований Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней от даты государственной регистрации договора уступки, с приложением копии зарегистрированного договора уступки и выписки из ЕГРН, подтверждающей его регистрацию.

7.2. Участник долевого строительства предупрежден и дает согласие:

7.2.1. 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.

7.2.2. 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.

7.2.3. При необходимости в целях межевания/раздела и/или образования частей земельных участков государственной регистрации указанных изменений 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 3 (три) года 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 60 (шестьдесят) дней с момента получения письменного уведомления об этих недостатках, направленного Участником долевого строительства.

8.2.1. Согласованный Сторонами срок удовлетворения Застройщиком требований Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора /о возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) Квартиры составляет 45 (сорок пять) календарных дней от даты получения Застройщиком такого требования от Участника долевого строительства, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования о соразмерном уменьшении цены Договора /о возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) Квартиры во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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 первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 вышеуказанным 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 счет Эскроу, 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 отсутствии 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, а также оплатить затраты, понесенные Застройщиком в целях заключения настоящего Договора (услуги агентов и агентств, затраты по субсидированной ипотеке (при наличии таковых)). Участник долевого строительства обязан оплатить предусмотренные настоящим пунктом денежные средства в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней от даты подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

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.

10.2.1. При нарушении Участником долевого строительства условий оплаты Цены Договора в части перечисления денежных средств на специальный счет эскроу в рамках п. 5.1. Договора, а именно в случае ошибочного перечисления денежных средств согласно п. 4.1 на расчетный счет Застройщика, а не на специальный счет эскроу, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику все расходы, связанные с возвратом Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с возвратом Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с даты направления Застройщиком соответствующего требования на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в разделе 14 настоящего Договора, либо в течении 2 (двух) рабочих дней с даты получения требования направленного Застройщиком посредством АО «Почта России» заказным письмом с уведомлением. Способ направления требования о компенсации понесенных затрат Застройщиком в связи с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства определяется по усмотрению Застройщика.

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 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

12.3. 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:

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

12.3.2. В судебном участке № 342 Красногорского судебного района Московской области - в случае если разрешение исковых требований в соответствии со ст. 23 ГПК РФ подсудно мировому судье.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. 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.

13.2. 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.

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

13.4. 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.

Застройщик вправе не направлять Участнику долевого строительства предусмотренных настоящим пунктом уведомлений при условии размещения информации на своем официальном сайте [https:// kvartaly-otrada.ru/](https://kvartaly-otrada.ru/) в течение трех рабочих дней с момента изменений.

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.

13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в соответствии с требованиями действующего законодательства. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в форме одного электронного документа, подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав. Средства усиленной квалифицированной электронной подписи сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми органом регистрации прав.

13.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - План Квартиры;
- Приложение № 2 - Технические характеристики Дома и Квартиры;
- Приложение № 3 – Согласие на обработку персональных данных.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Отрада Вилладж»

143442, Московская область, г.о. Красногорск, пос. Отрадное, ул. Клубная, д. 5 пом. 333/1

ИНН/КПП 5024087680/502401001

р/с 40702810040710000001 ПАО СБЕРБАНК г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел.: 8 (495) 739-29-20

E-mail: info.sz_ov@otradaclub.com

Представитель по доверенности

_____/Н.В. Кулагина

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ _____, _____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, СНИЛС _____, паспорт _____
выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: (индекс),
_____, адрес для направления уведомлений: (индекс),
_____.

Тел. _____

E-mail: _____

_____/_____

Приложение №1

к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года

Секция __. Этаж __. ПЛАН КВАРТИРЫ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Представитель по доверенности _____/Н.В. Кулагина

Участник долевого строительства _____/

Технические характеристики Дома и Квартиры	
ДОМ	
Общая площадь Дома	24 847,3 кв.м.
Количество этажей/Этажность	7-10/6-9
Количество секций (подъездов)	8
Количество квартир	369
Количество нежилых помещений	11
Материал наружных стен	1. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок 2. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – железобетон
Конструкция поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	В (Высокий)
Сейсмостойкость	В Московской области не применимо
КВАРТИРА	
Квартира № _____ Назначение: жилое помещение	Состоит из: комната _____ кв.м., вспомогательные помещения (кухня, прихожая, санузел, балкон/лоджия/терраса с учетом коэф. _____) _____ кв.м. Общая площадь Квартиры (с учетом балкона/лоджии/террасы – при наличии) – _____ КВ.М.
Этаж	
Секция	
Отделка	Без отделки
Внутриквартирные перегородки и стены санузлов	Не устанавливаются
Окна	Окна пластиковые, без установки подоконников
Входная дверь	Металлическая
Канализация: Хозяйственно – бытовая	Подключение к централизованной сети канализации. Выполнен монтаж канализационного стояка, на стояке выполнен отвод для подключения разводки поквартирной, поквартирная разводка не выполняется.
Водоснабжение (ГВС и ХВС)	Подключение к централизованной сети водопровода. Выполнен монтаж водопроводного стояка, приборов учета воды, поквартирная разводка не выполняется.
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.
Примечание	В связи с индивидуальными особенностями здания (Дома), возможно наличие на потолке помещения конструктивного несущего элемента высотой не более 220 мм.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Представитель по доверенности _____/Н.В. Кулагина

Участник долевого строительства _____/

**СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ
(участника долевого строительства²)**

Я, _____, _____ г.р.
зарегистрированный (ая) по адресу: (индекс), _____
Паспорт: _____ выдан _____ г., код подразделения _____,

учитывая, что между мной / в лице _____ (ФИО), действующего в моих интересах (по доверенности _____ / в силу закона) и ООО СЗ «Отрада Вилладж» (далее – Застройщик) заключен Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____ года (далее – Договор участия в долевом строительстве), руководствуясь Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также Федеральным законом 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 (включая автоматизированную 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:

Контактный телефон:

E-mail:

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

«__» _____ 20__ года

² Либо представителя по доверенности Участника долевого строительства