

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Московская область,
городской округ Красногорск, п. Отрадное

«» 2018 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. 35 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: **на территории жилого квартала в юго-восточной части пос.Отрадное, городского округа Красногорск, Московской области**, 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 () 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 № RU50-11-10986-2018, выданным Министерством строительного комплекса Московской области «20» июня 2018г.

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым № 50:11:0020302:486, общей площадью 8 360 +/-53кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, п.Отрадное, предоставленный для строительства Дома, что подтверждается:

- Договором аренды земельного участка № 497 от «29» сентября 2014г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «20» октября 2014г. за номером 50-50-11/128/2014-600.

-Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка № 497 от 29.09.2014г. за №24 от 14 марта 2018г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «29» марта 2018г. за номером 50:11:0020302:486-50/011/2018-1

-Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка № 497 от 29.09.2014г. за №242 от 06 июля 2018г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «23» июля 2018г. за номером 50:11:0020302:486-50/012/2018-2

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он разместил проектную декларацию и иную документацию, предусмотренную действующим законодательством РФ на сайте <http://www.otrada-kvartal.ru/>, <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 «20» декабря 2020г.

2.1.5. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее «20» марта 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.

3.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры на момент заключения настоящего Договора согласована Сторонами, изменению не подлежит за исключением случаев, приведенных в п. 5.3. 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, указанной в п. 1.2 Договора.

4.2. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным экспликации бюро технической инвентаризации (БТИ) по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора.

4.3. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и по данным экспликации бюро технической инвентаризации (БТИ) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора.

4.4. В случае уменьшения/увеличения общей площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв. м по данным экспликации бюро технической инвентаризации (БТИ) 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.

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 20 (двадцати) календарных дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании экспликации бюро технической инвентаризации БТИ производят уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты в соответствии с п.4.2. и п.4.3. настоящего Договора.

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 «20» декабря 2020г.

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 «20» марта 2021г. 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.

6.2. 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 (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 возратить 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 два месяца.

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 размер обязательных отчислений (взносов), произведенных Застройщиком в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее - компенсационный Фонд) в соответствии с п. 11.3 настоящего Договора, в размере 100%. Участник долевого строительства обязан оплатить, предусмотренные настоящим пунктом штраф и компенсацию, 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 обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства) созданный в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее – компенсационный Фонд).

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 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 - 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 «Конкурсный клуб «Отрадное», стр. 36, пом. 331

Тел. 8 (495) 739-26-07

Реквизиты Банка:

Р/с 40702810240000039799 в Красногорском ДО № 9040/0900 Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» г. Москва, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

Генеральный директор

ООО «Отрада Девелопмент»

_____/Н.Н. Гоголь

Участник долевого строительства:

_____ /

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

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

Московская область, городской округ Красногорск,
п. Отрадное

« » _____ 2018 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) банковских 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 « » _____ октября 2018 г., составлен и подписан сторонами « » _____ 2018 г. в 3-х экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Застройщика
Генеральный директор
ООО «Отрада Девелопмент»

_____/Н.Н. Гоголь

Участник долевого строительства

_____/

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): в том числе жилого дома со встроенно-пристроенной общественной частью; Общая площадь подземной автостоянки	20 208,14 3 937,00
Этажность	16
Количество секций (подъездов)	2
Количество квартир	300
Количество нежилых помещений	9
Количество машино-мест	127
Материал наружных стен	Четыре типа: 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	С 1-го по 16-й этажи – монолитная железобетонная плита.
Класс энергоэффективности	A+
Квартира № Назначение: жилое помещение	Состоит из: комната __ кв.м., комната __ кв.м, вспомогательные помещения (кухня, прихожая, санузел, балкон с учетом коэф. 0,3) __кв.м.
Этаж	
Секция	
Отделка	Без отделки
Внутриквартирные перегородки	Устанавливаются
Окна	Окна пластиковые, подоконники не устанавливаются
Входная дверь	Металлическая
Канализация: Хозяйственно – бытовая	Подключение к централизованной сети канализации Выполнен монтаж канализационного стояка
Водоснабжение (ГВС и ХВС)	Подключение к централизованной сети водопровода Выполнен монтаж водопроводного стояка, приборов учета воды
Вентиляция	Вентиляция вытяжная естественная, по вентиляционным каналам
Электроснабжение	Выполнена подводка электричества до внутриквартирного щита
Связь, интернет, кабельное телевидение	Предусмотрено устройство централизованной поселковой сети связи, с устройством точки подключения в Квартире
Отопление	Отопление осуществляется централизованное. Внутриквартирная система отопления выполняется, в квартирах установлены приборы отопления

ПОДПИСИ СТОРОН:

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

_____ /**Н.Н. Гоголь**

Участник долевого строительства

_____ /