**ДОГОВОР №**

**участия в долевом строительстве**

Московская область,

городской округ Красногорск, п. Отрадное «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Девелопмент» (ООО СЗ «Отрада Девелопмент»),** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** наименование регистрирующего органа – Инспекция ФНС России по г. Красногорску Московской области, дата гос. регистрации 31.10.2007, основной государственный регистрационный № 1075024008938, ИНН 5024091623, местонахождение: 143442, Московская область, г.о. Красногорск, п. Отрадное, ул. Клубная, д. 5, пом.331, в лице Кулагиной Натальи Владимировны, действующей на основании доверенности от 9 сентября 2022 года, удостоверенной Гаспаровой Кристиной Гургеновной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/688-н/77-2022-1-2601, 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. Подземная автостоянка – объект в составе «Многоэтажного жилого дома поз. 3 с подземной автостоянкой», строительство которого ведет Застройщик по адресу: территория 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». Указанный в настоящем пункте адрес Дома является строительным адресом, после приемки и ввода дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Машино-место - объект долевого строительства, входящее в состав Подземной автостоянки – на - 1 этаже, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Подземной автостоянки.

- Машино-место имеет № \_\_, будет находиться в Подземной автостоянке на -1 этаже.

Общая площадь Машино-места № \_\_ определяется согласно проекту и составляет 13,3 кв.м.

Общая площадь Машино-места может быть уточнена после проведения обмеров БТИ/кадастровым инженером.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение, информацию о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, назначении объекта, площади Машино-места, 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.

1. **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 № RU50-11-22059-2022, выданным Министерством жилищной политики Московской области 16.08.2022 г.

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0020301:2789 (общей площадью 16 815+/-45 кв.м,), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, п. Отрадное, предоставленный для строительства Дома, что подтверждается:

- Договором аренды земельного участка № 62 от «02» апреля 2021г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» апреля 2021 г. за номером 50:11:0020301:2789-50/422/2021-2,1.

 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 16.02.2025г.

2.1.5. Машино-место будет передано Участнику долевого строительства не позднее 16.06.2025г. по передаточному акту, подписанному Сторонами.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

3.2. **Право *общей совместной/общей долевой*** на Машино-место возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Машино-место будет оформляться Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.3. Застройщик гарантирует, что Машино-место свободно от прав третьих лиц, не заложено и не состоит под арестом.

Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора право аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020301:2789, на котором ведется строительство Дома, не продано, не обременено правами третьих лиц. Право аренды передано в залог ПАО «СБЕРБАНК», которое осуществляет проектное финансирование строительства Дома.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Стоимость Машино-места на момент заключения настоящего Договора согласована Сторонами, является твердой и изменению не подлежит, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее именуется - «Стоимость Машино-места»/«Цена Договора»). Стоимость Машино-места является существенным условием настоящего Договора.

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

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

1. **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 Девелопмент»**.**

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.

5.1.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора путем внесения Цены Договора на счет эскроу. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на счете эскроу. 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. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Машино-места признается день поступления денежных средств на специальный Эскроу-счет.

5.3. После окончания строительства Подземной автостоянки и ввода ее в эксплуатацию Стороны на основании данных технической инвентаризации произведут уточнение общей площади Машино-места, передаваемого Участнику долевого строительства.

5.4. В случае если фактическая площадь Машино-места по результатам обмеров БТИ/кадастровым инженером отличается от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в большую или меньшую сторону, доплата или возврат денежных средств Сторонами не производится.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить строительство Подземной автостоянки и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Подземной автостоянки 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 Подземной автостоянки и Машино-места в ней.

6.1.3. Обеспечить сдачу Подземной автостоянки в эксплуатацию не позднее 16.02.2025г

6.1.4. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня ввода Подземной автостоянки 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 Подземной автостоянки;

- 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 16.06.2025г. Машино-место при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

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

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

В случае выявления недостатков, которые делают Машино-место непригодным 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 Машино-место с оформлением передаточного акта.

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

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Машино-место[[1]](#footnote-2), а также имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства.

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

6.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Машино-место до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

6.2.4. Досрочно завершить строительство Подземной автостоянки, получить разрешение на ввод Подземной автостоянки в эксплуатацию и досрочно передать Машино-место Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1. **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 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 Машино-место у Застройщика по передаточному акту, для чего обязан явиться для приемки Машино-места 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 Машино-места 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 Машино-места, становится ответственным за его сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Машино-места, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Машино-места, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Подземной автостоянки, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Подземной автостоянки, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Подземной автостоянки и прилегающей к ней территории, расходы по охране Подземной автостоянки и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Машино-места в соответствии с его назначением.

* + 1. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Машино-место после его приемки по передаточному акту.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

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

7.3. Участник долевого строительства предупрежден и дает согласие:

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

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

7.3.3. 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.

1. **КАЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

8.1. Качество Машино-места, которое будет передано 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 Машино-место 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 Машино-места 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 Подземной автостоянки и передаваемой Участнику долевого строительства Машино-место, 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) Машино-места, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Машино-места или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Машино-места либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Машино-места возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Машино-места правил и условий эффективного и безопасного использования Машино-места, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и т.д.

1. **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 Машино-места в предусмотренный Договором срок;

- прекращения или приостановления строительства Подземной автостоянки, в состав которой входит Машино-место, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Машино-место не будет передано Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящейся Подземной автостоянки, в состав которого входит Машино-место, в том числе существенного изменения размера Машино-места;

- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Подземной автостоянки;

- существенного нарушения требований к качеству Машино-места.

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

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

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

9.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, но по инициативе Участника долевого строительства и в 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. Участник долевого строительства обязан оплатить, предусмотренные настоящим пунктом штраф в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней от даты регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

1. **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 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

1. **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.

1. **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 достижении 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.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Подземной автостоянки, 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 Машино-место и осуществляет регистрацию права собственности на Машино-место 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://otrada-kvartal.ru/> в течении 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.

*Для сделок с бумажной регистрацией:*

13.5. 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.

13.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, по одному экземпляру для Застройщика и Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

*Для сделок с электронной регистрацией:*

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 Машино-места;

- Приложение № 2 - Технические характеристики Машино-места - «Многоэтажного жилого дома поз. 3 с подземной автостоянкой».

- Приложение № 3 – Согласие на обработку персональных данных (участника долевого строительства).

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО СЗ «Отрада Девелопмент»**

Местонахождение: 143442, Московская область, г.о. Красногорск, п. Отрадное, ул. Клубная, д. 5, пом.331

ОГРН 1075024008938, ИНН/КПП 5024091623/502401001, ОКПО 81698382

р/с 40702810040000027532 в Красногорском ДО № 9040/00900 Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России»,

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Тел. 8 (495) 739-29-20

e-mail: Info.od@otradaclub.com

**Представитель по доверенности**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**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**

**ПЛАН МАШИНО-МЕСТА.**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Представитель по доверенности**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Н.В. Кулагина**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Приложение № 2**

**к** **Договору** **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**

 **от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | **Технические характеристики Дома и Машино-места** |   |
|  | **ДОМ** |  |
|   | Общая площадь Дома;Общая площадь подземной автостоянки | 54 649,1 кв.м 5 930,9 кв.м  |   |
| Количество этажей/Этажность  | 8-13/7-12 |
|  | Количество секций (подъездов) | 10 |   |
|  | Количество квартир | 582  |  |
|  | Количество нежилых помещений | 25 |  |
|  | Количество машино-мест  | 200  |  |
|   | Материал наружных стен  | Четыре типа:1. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок
2. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – железобетон
3. Штукатурка – утеплитель – ячеистый блок
4. Штукатурка – утеплитель – железобетон
 |   |
|  | Конструкция поэтажных перекрытий | Монолитная железобетонная плита |  |
|  | Класс энергоэффективности | С+ (нормальный) |   |
|  | Сейсмостойкость  | В Московской области не применимо |   |
|  | **МАШИНО-МЕСТО**  |  |
|   | Машино-место № \_\_\_\_ | 13,3 кв.м. |   |
|  | Этаж | -1 |  |
|  | Отделка | пол и стены - монолитная железобетонная плита, кирпич. |  |
|   |   |
|   |   |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Представитель по доверенности**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Н.В.Кулагина**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Приложение № 3**

**к** **Договору** **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**

 **от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

**(участника долевого строительства[[2]](#footnote-3))**

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р.

зарегистрированный (ая) по адресу: *(индекс)*, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

учитывая, что между мной и ООО СЗ «Отрада Девелопмент» (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:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

Настоящее согласие является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве.

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

*Фамилия Имя Отчество Подпись*

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

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» [↑](#footnote-ref-2)
2. Либо представителя по доверенности Участника долевого строительства [↑](#footnote-ref-3)