**ДОГОВОР №2**

**участия в долевом строительстве**

**Комплексной жилой застройки кварталов С-3,С-4,С-5 на территории Российского центра программирования (РЦП) адрес: Московская область г.Дубна, продолжение ул.Макаренко. Квартал С-3.Жилой дом №2.**

г. Дубна «14» сентября 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЭД» (ООО «СЗ «РЭД»),** в лице директора Баимовой Анны Олеговны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданка Российской Федерации**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект: **Комплексная жилая застройка кварталов С-3,С-4,С-5 на территории Российского центра программирования (РЦП) адрес: Московская область г. Дубна, продолжение ул. Макаренко. Квартал С-3.Жилой дом №2** (далее по тексту «Многоквартирный дом») на земельном участке площадью 10810 кв.м. с кадастровым номером: 50:40:0010201:405, находящемся по адресу: Московская область, г. Дубна, ул.Макаренко и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Дольщику Объект долевого строительства (далее- Объект/Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект.

Земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка №123-ОЗО от 20.08.2018 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50:40:0010201:405-50/040/2018-8 от 14.09.2018 года, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.04.2021 года, Договора переуступки аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 14.05.2021 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 24.05.2021 года № 50:40:0010201:405-50/116/2021-16.

**Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:** вид - многоквартирный дом, назначение - жилое, этажность – 7-10 этажей, количество этажей – 7-10, общая площадь объекта – 10295,11 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 6 баллов.

**1.2.** В целях исполнения настоящего договора Дольщик вносит денежные или иные предусмотренные настоящим договором средства на строительство Многоквартирного дома, в части финансирования строительства Объекта - жилого помещения: **однокомнатной квартиры №2** общей проектной площадью (с учетом площади лоджии) **43,55 (сорок три целых пятьдесят пять сотых) кв.м.,** находящейся на **2 этаже 1 подъезда** Многоквартирного дома. План квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры, и основные ее характеристики содержатся в Приложении № 2 настоящего Договора.

Характеристики Многоквартирного дома и квартиры являются проектными и могут быть скорректированы Застройщиком в ходе строительства без предварительного согласования и уведомления Дольщика.

После окончания строительства Многоквартирного дома, получения разрешения на ввод в эксплуатацию и выполнения Дольщиком всех, предусмотренных настоящим договором обязательств, Дольщик приобретает право на оформление в собственность указанной в настоящем пункте квартиры.

**1.3.** На момент заключения настоящего договора общая площадь квартиры, строительство которой финансируется Дольщиком, является ориентировочной. В процессе строительствавозможно отклонение от общей площади квартиры, а также помещений (частей), входящих в состав Многоквартирного дома. Фактическая общая площадь квартиры будет определяться после окончания строительства Многоквартирного дома и после проведения технической инвентаризации на основании соответствующей технической документации на квартиру (технического паспорта).

**1.4.** Для целей настоящего договора общая площадь квартиры определяется в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ № 37 от 4 августа 1998 г. (с изменениями от 4 сентября 2000 года).

**1.5.** Застройщик обязуется окончить строительство, получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в сроки, предусмотренные проектной декларацией, опубликованной в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.04 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - ФЗ № 214-ФЗ) и документацией по строительству Объекта.

**1.6.** Срок передачи Застройщиком и принятия Дольщиком квартиры - не позднее 30 сентября 2025 года, но не ранее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и выполнения Дольщиком в полном объеме всех финансовых обязательств.

**1.7**. Застройщик в случае объективных причин имеет право перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома и Объекта с извещением об этом Дольщика не позднее, чем за 2 месяца до срока окончания строительства, установленного в настоящем договоре, а также досрочно передать Дольщику квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора.

**1.8.** Условием привлечения денежных средств Дольщика является размещение денежных средств Дольщика на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](consultantplus://offline/ref=D91B2DC776CB739A382B6AE4E8B6125D813EE6BF1FD39A54A2F163F0C7FDE0AC71365FE7D69163AF07DEA627BF2A43629A0E08DE55C330BFD5FAO) (ФЗ № 214-ФЗ).

**1.9.** Застройщик гарантирует, что квартира, указанная в п.1.2. настоящего договора, на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, не заложена, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

**1.10.** До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте https://наш.дом.рф.

**2. Права и обязанности Застройщика.**

**2.1.** Застройщик обязуется организовать возведение **Многоквартирного дома** своими силами и (или) с привлечением третьих лиц в соответствии с проектной документацией и передать Дольщику квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче квартиры. Квартира передается Дольщику в степени готовности, предусмотренной Приложением № 1 к настоящему договору.

**2.2.** Застройщик вправе заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

**2.3.** В случае, предусмотренном п.5.5. настоящего Договора подписать Акт приема-передачи квартиры в одностороннем порядке.

**2.4.** Реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**3. Права и обязанности Дольщика.**

**3.1.** Дольщик обязуется своевременно уплачивать взносы и иные платежи, установленные настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, в порядке, на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим договором и дополнительными соглашениями. Дольщик обязан уплатить стоимость (цену) квартиры по настоящему договору до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, путем внесения денежных средств в порядке, сроки и в размере, которые установлены настоящим договором.

**3.2.** Дольщик обязуется принять от Застройщика Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора, посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к его передаче.

**3.3.** В отношении требований, вытекающих из условий настоящего договора, Дольщик вправе заключить с третьим лицом договор уступки прав требований, письменно известив об этом Застройщика с предоставлением подлинного экземпляра договора уступки прав требований. Уступка прав требований по настоящему договору допускается только после полной уплаты Дольщиком стоимости квартиры или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры. Договор уступки прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Дольщик в течение 3-х рабочих дней с момента регистрации **договора об уступке права требования по договору долевого участия** в регистрирующем органе обязан предоставить один экземпляр такого договора Застройщику.

**3.4.** Дольщик несет риск случайной гибели или повреждения квартиры, а также бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) с момента подписания акта приема-передачи квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта – со дня, следующего за днем срока, указанного в п.5.5. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Дольщик обязан компенсировать их в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

**3.5.** Дольщик обязуется самостоятельно и за свой счет обеспечить изготовление технической документации на квартиру (технического паспорта, выписки и пр.), указанную в п.1.2. настоящего договора, которая необходима для осуществления государственной регистрации права собственности Дольщика.

**3.6.** Все платежи по настоящему договору, за исключением взносов, указанных в п. 4.4. настоящего договора, Дольщик обязуется оплачивать в течение десяти дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего счета (требования), если иные сроки не предусмотрены настоящим договором.

**3.7.** Заключить с организацией договор, осуществляющей техническое обслуживание Многоквартирного дома, в течение десяти дней со дня подписания акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче квартиры.

С момента подписания Акта приема-передачи квартиры или иного документа о передачи квартиры обязуется нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Объекта в установленном порядке, в том числе заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным Жилищным Кодексом РФ, и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору. С момента передачи квартиры Дольщику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию Многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади квартиры в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Дольщика заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией Дольщик должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

**4. Сроки и порядок финансирования.**

**4.1.** Цена одного квадратного метра квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, включая площадь лоджии составляет **130 0000 (сто тридцать тысяч) рублей**.

Стороны согласовали, что общая стоимость (цена) квартиры, подлежащей передаче Дольщику, определяется путем умножения указанной выше цены одного квадратного метра на величину общей площади квартиры (с учетом площади лоджии), которая указана в п.1.2. настоящего договора. Исходя из этого, общая стоимость (цена) квартиры, которая подлежит уплате Дольщиком Застройщику на дату заключения договора, составляет **5 661 500 (Пять миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей.**

**4.2.** Общая стоимость (цена) квартиры подлежит уточнению после окончания строительства Объекта, проведения технической инвентаризации и определения фактической общей площади квартиры, с учетом лоджии. Цена Договора может быть изменена после его заключения в большую или меньшую сторону на основании соглашения Сторон. В данном случае изменение цены Договора осуществляется на основании дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области). Цена договора может быть изменена без заключения дополнительного соглашения к Договору в случаях, указанных в п.4.7. и 4.8. настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению, что в указанных в настоящем пункте случаях цена Договора считается измененной в момент получения одной из Сторон требования другой Стороны о произведении платежей за увеличившуюся или уменьшившуюся площадь Объекта без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**4.3**. Стороны согласовали, что стоимость объекта долевого строительства определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

**4.4.** В счет финансирования строительства квартиры Дольщик вносит денежные средства **после регистрации настоящего договора в следующем порядке:**

- взнос в сумме  **5 661 500 (Пять миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей** 00 копеек Дольщик вносит после регистрации настоящего договора в течение 5 (пяти) рабочих дней.

Дольщик 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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона:  900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЭД»**,

Адрес: 420030, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д.18/20, оф.1

ИНН 1656117646 ОГРН 1211600010126.

**Депонируемая сумма: 5 661 500 (Пять миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей** 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок, указанный п. 4.4. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Дольщиком после государственной регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п.4.4. настоящего Договора.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком. Дольщик – физическое лицо обязан осуществить действия, предусмотренные законодательством для получения страхового возмещения.

**4.5.** В случае предоставления рассрочкиДольщик вправе вносить денежные средства, указанные в п.4.4. настоящего договора, размер которых превышает установленный настоящим договором размер очередного платежа. При этом разница (сумма превышения) засчитывается в счет окончательных платежей.

**4.6.** В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Внесение Дольщиком суммы платежа, меньшей по размеру, чем это предусмотрено п.4.4. настоящего договора, также означает просрочку платежа.

**4.7.** В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера общей площади Объекта по сравнению с площадью, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 кв.м. Стороны производят перерасчет цены договора, за отклонения, превышающие 1 кв.м. из расчета стоимости 1 кв.м. указанной в п. 4.1. Договора в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования.

**4.8**. В случае, если площадь Объекта, после произведения обмеров, увеличится или уменьшиться по сравнению с площадью Объекта, установленного п. 1.2. настоящего Договора, менее, чем на 1 кв.м., перерасчет (доплата/возврат денежных средств) не производится.

**5. Прием-передача квартиры в собственность Дольщика**

**и использование доли в общем имуществе.**

**5.1.** Застройщик передает Дольщику Объект, указанный в п.1.2. настоящего договора, посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче квартиры, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**5.2.** Право собственности на квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора, возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в установленном законом порядке.

Государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности, а также и за государственную регистрацию настоящего договора, Дольщик уплачивает самостоятельно и за свой счет.

**5.3.** Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, является общим имуществом собственников жилых и/или нежилых помещений в Многоквартирном доме и принадлежит, в соответствии со ст.290 ГК РФ, таковым собственникам на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

**5.4.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Дольщику. Дольщик обязуется принять от Застройщика квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора, посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче квартиры. При этом досрочная передача квартиры осуществляется Сторонами после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по истечении четырнадцати дней, со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п.5.5. настоящего Договора.

**5.5.** Учитывая достижения Сторонами соглашения, о том, что фактом надлежащего качества Объекта является полученное Застройщиком Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Дольщик не вправе уклоняться акта приема-передачи Объекта после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки и (или) недостатков проектных характеристик, установленных настоящим Договором и Приложениями к нему, которые не делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования.

При наличии у Дольщика каких-либо замечаний к Объекту, в том числе связанных с его отделкой, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Смотровой ордер/расписка в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Дольщика замечаний к Объекту.

При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный частью 4 статьи 8 (ФЗ №214-ФЗ) срок или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 (ФЗ №214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщика, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи 8 (ФЗ № 214-ФЗ) либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени).

**5.7.** В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи квартиры (п.1.6. договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости (цены) квартиры за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, вышеуказанная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**6. Гарантии качества**

**6.1.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи Объекта Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта и Многоквартирного дома, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

**6.2.** В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора приведшим к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, не превышающий 3 месяцев; соразмерного уменьшения Цены Договора; возмещения расходов Дольщика на устранение недостатков.

**6.3.** Стороны согласовали, что в случае предъявления Дольщиком требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока, Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, не позднее 2 ( двух) месяцев со дня получения требования об устранении недостатков (дефектов) квартиры.

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

**7. Форс-мажор.**

**7.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это явилось следствием наличия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить: природных и иных стихийных явлений (землетрясения, наводнения, пожары и т.д.), действия иных внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, изменения действующего законодательства, бездействие или уклонение от совершения действия государственных или муниципальных органов власти, необходимого для строительства и/или ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Многоквартирного дома или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

Застройщик не несет ответственность в случае нарушения срока передачи Объекта, когда это является результатом необоснованного неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Многоквартирного дома техническим условиям; органом государственного строительного надзора - заключение о соответствии Многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности Многоквартирного дома приборами учета используемых энергетических ресурсов. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непреодолимым обстоятельством.

**7.2.** Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, обязана известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств в пятнадцатидневный срок с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств.

**7.3.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, сторона вправе отказаться от продолжения настоящего договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой стороной.

**7.4.** Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

**8. Ответственность сторон.**

**8.1.** Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9. Прочие условия.**

**9.1.** Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий договор действует до момента полного и надлежащего исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

**9.2.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

**9.3.** Изменение условий настоящего договора и его расторжение производятся в соответствии со ст. 9 (ФЗ № 214-ФЗ) от 30.12.04 года.

**9.4.** Любая корреспонденция, связанная с выполнением условий настоящего договора, включая уведомления, акты приемки-передачи, направляется по следующим адресам (реквизитам):

**Дольщик:**

ФИО:

адрес регистрации:

Номер телефона

e- email:

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЭД»**

юр. адрес: 420030, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.18/20, почтовый адрес:420015,РТ, г. Казань, а/я 55

Номер телефона: +7 (987) 277-14-14

e- email: ooo.szred@mail.ru

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга в письменном виде об изменении почтовых адресов и иных реквизитов, предусмотренных настоящим договором. В  
случае неисполнения данного требования, Дольщик несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной Застройщиком. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения или месту жительства Дольщика заказным письмом с уведомлением с описью вложения. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства.

**9.5.** Все споры, возникающие при исполнении сторонами настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и в претензионном порядке. Срок ответа на претензию и срок по истечении, которого Сторона может обратиться в суд – 10 (десять) календарных дней с момента получения претензии Стороной.

В случае не достижения сторонами согласия, спор передается на рассмотрение в суд соответствии с действующим законодательством.

**9.6.** В случаях наступления обстоятельств, прерывающих и/или изменяющих права Застройщика на Объект, все права и обязанности Застройщика в отношении Дольщика переходят к правопреемнику Застройщика.

**9.7.** Дольщик путем подписания настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями и обязанностями, указанными в настоящем договоре, а также ознакомлен с проектной документацией, иной информацией о строительстве Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, и всех характеристиках и потребительских свойствах квартиры, в том числе в части расположения, определения и распределения квартиры и составе общего имущества Многоквартирного дома (мест общего пользования),о функциональном назначении жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, об описание местоположения строящегося Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, инженерного, газового, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, а также с проектной декларацией Объекта.

**9.8.** Дольщик путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на разделение, продажу, межевание, передачу в аренду (субаренду), объединение, перераспределение Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора и/или выдел земельного участка из Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

**9.9.** Дольщик подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию о Многоквартирном доме и квартире, указанной в п.1.2 настоящего Договора.

**9.10.** Подпись Дольщика или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе передачу Застройщиком в ресурсоснабжающие организации, орган, осуществляющий государственную регистрацию, и Банк, в случае, если Банк выступает Кредитором, его (Дольщика и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, место рождения, пол, паспортные данные, гражданство, номер телефона, а также иные персональные данные, предоставленные в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано субъектом персональных данных. В случае отзыва персональных данных Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований, предусмотренных п. 5 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Дольщика посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика.

**9.11.** Дольщик (если Дольщиком является физическое лицо) подтверждает, что не лишен  
дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**9.12.** Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**9.13.** Застройщик гарантирует, что квартира, указанная в п.1.2. настоящего договора, не обременена правами на нее третьих лиц, в залоге или под арестом не состоит.

**9.14.** Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора, а также договоров Застройщика с третьими лицами, прямо или косвенно участвующими в строительстве Многоквартирного дома в целом и Объекта в частности, считается конфиденциальной и разглашению не подлежит.

**9.15.** Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**9.16.** Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

**10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.**

**10.1. Застройщик**: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЭД»**, юридический адрес:420030, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д.18/20, оф.1, почтовый адрес:420015,РТ, г. Казань, а/я 55, ИНН 1656117646 ОГРН 1211600010126.

**10.2. Дольщик:**

**ЗАСТРОЙЩИК: ДОЛЬЩИК:**

Директор ООО «СЗ «РЭД»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.О. Баимова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# **Приложение № 1**

**к Договору №2 участия в долевом строительстве Комплексной жилой застройки кварталов С-3,С-4,С-5 на территории Российского центра программирования (РЦП) адрес: Московская область, г. Дубна, продолжение ул. Макаренко. Квартал С-3. Жилой дом №2,** от 14 сентября 2023 года, заключенному между **ООО «СЗ «РЭД»**, в лице директора Баимовой Анны Олеговны, действующей на основании Устава (далее – «Застройщик»), и (далее – «Дольщик»)**.**

## Степень готовности квартиры.

Застройщик обязуется передать, а Дольщик обязуется принять квартиру №2 в строящемся объекте: **Комплексная жилая застройка кварталов С-3, С-4, С-5 на территории Российского центра программирования (РЦП) адрес: Московская область, г. Дубна, продолжение ул. Макаренко. Квартал С-3. Жилой дом №2**, в следующей степени готовности:

|  |  |
| --- | --- |
| Отделочные работы | |
| 1. Материал наружных стен и каркаса | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, без дальнейшей отделки. |
| 2. Материал перекрытий | Монолитные железобетонные, без дальнейшей отделки. |
| 3. Межкомнатные перегородки | Из мелкоштучных каменных материалов, без дальнейшей отделки. |
| 4. Полы | Устройство цементной стяжки, без дальнейшей отделки. |
| 5. Оконные и балконные блоки. | Из ПВХ (подоконники не устанавливаются). |
| 6. Входная дверь. | Металлическая. |
| 7. Внутренние (межкомнатные) дверные блоки. | Не устанавливаются. |
| **Сантехнические работы:** | |
| 1.Устройство системы горячего и холодного водоснабжения | Выполняется с устройством трубных разводок и вводом в помещение с установкой запорной арматуры. |
| 2.Система отопления | Выполняется 100% в объеме проекта. |
| 3. Ванна, умывальник в ванной комнате, унитаз, мойка на кухне, смеситель для умывальника и мойки | Не устанавливается. |
| 4. Счетчики ГВС и ХВС. | Устанавливаются. |
| **Электрооборудование:** | |
| Установка электросчетчика в МОП. Установка квартирного щитка. Внутренняя система электроснабжения не выполняется. Электрические плиты и осветительные приборы не поставляются и не устанавливаются. | |

**ЗАСТРОЙЩИК: ДОЛЬЩИК:**

Директор

ООО «СЗ «РЭД» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. О. Баимова