

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

Московская область,  
городской округ Красногорск, п. Отрадное

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2»** (наименование регистрирующего органа – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 23 по Московской области 03.04.2019г., основной государственный регистрационный № 1195081022575, ИНН 5024194805, местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, почтовое отделение Отрадное, территория Конкур клуб «Отрадное, стр. 36, пом. 327), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Чижовой Наталии Валентиновны, действующего на основании Устава, 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. Общественный центр в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения» на территории жилого квартала в юго-восточной части пос. Отрадное, городского округа Красногорск, Московской области», строительство которого ведет Застройщик по адресу: Московская область, Красногорский район, п. Отрадное, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Общественный центр). Указанный в настоящем пункте адрес Общественного центра является строительным адресом, после приемки и ввода Общественного центра в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Нежилое помещение объект долевого строительства входящий в состав Общественного центра – на \_\_ (\_\_) этаже, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественного центра.

- Нежилое помещение № \_\_\_\_, будет находиться в Общественном центре на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже.

Общая площадь Нежилого помещения № \_\_\_\_\_ определяется согласно проекту и составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь Нежилого помещения может быть уточнена после проведения обмеров БТИ/кадастровым инженером.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение, информация о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, назначении объекта, площади Нежилого помещения, а также иные основные характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему договору, являющимися неотъемлемой частью договора.

1.3. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.  
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № RU50-11-14319-2019, выданным Министерством строительного комплекса Московской области «19» сентября 2019г.

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым № 50:11:0020302:1018, общей площадью 9 761 +/-25кв.м, категория

земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, п. Отрадное, что подтверждается:

- Договором аренды земельного участка № 139 от «10» августа 2017г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «17» октября 2017г. за номером 50:11:0020302:1018-50/011/2017-2.

- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 20.05.2019г. за № 115, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «06» июня 2019г. за номером 50:11:0020302:1018-50/001/2019-3.

- Договором № 24/06/2019-У передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.06.2019г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» июля 2019г. за номером 50:11:0020302:1018-50/001/2019-5 .

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он разместил проектную декларацию и иную документацию, предусмотренную действующим законодательством РФ на сайте <https://наш.дом.рф> и <https://otrada-d2.ru/>.

2.1.4. Разрешение на ввод в эксплуатацию «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения» в состав которого входит Общественный центр будет получено после подписания акта приемки объекта капитального строительства государственной комиссией не позднее «19» сентября 2021г.

2.1.5. Нежилое помещение будет передано Участнику долевого строительства не позднее «31» декабря 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) Общественный центр и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественного центра передать Нежилое помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Нежилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Общественного центра.

3.2. Право собственности на Нежилое помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Нежилое помещение будет оформляться Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.3. Застройщик гарантирует, что Нежилое помещение свободно от прав третьих лиц, не заложено и не состоит под арестом.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Стоимость Нежилого помещения на момент заключения настоящего Договора согласована Сторонами, является фиксированной и изменению не подлежит, и составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_ копеек, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_ (далее именуется - «Стоимость Нежилого помещения»/«Цена Договора»). Стоимость Нежилого помещения 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 Нежилое помещение.

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

### **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. <sup>1</sup>Участник долевого строительства обязуется осуществить резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк – Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива в Банке с возможной пролонгацией срока действия.

Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_ копеек.

Вид аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный.

Условия исполнения аккредитива: без акцепта. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал либо нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы о государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной

<sup>1</sup> Аккредитив

регистрации настоящего Договора]<sup>2</sup> [ ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающего регистрацию настоящего Договора ]\*

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на счете - аккредитиве в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1.1. После предоставления документов указанных в п. 5.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет Эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета Эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и ПАО Сбербанк.

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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

5.1. <sup>3</sup>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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на номинальном счете в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1. <sup>4</sup>Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН 7736249247, открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства, а также с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агент).

5.1.1. Участник долевого строительства обязан разместить денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на номинальном счете общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (далее по тексту «ЦНС») в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, а так же обеспечить (дать письменное распоряжение «ЦНС»)

<sup>2</sup> \*Выбрать нужное

<sup>3</sup> Расчет по ДДУ производится без СБР, т.е. после регистрации ДДУ

<sup>4</sup> Редакция пункта 5.1 если расчет производится с СБР

на перечисление денежных средств в счет оплаты стоимости Нежилого помещения в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока размещения денежных средств на номинальном счете в соответствии с абз. 1 настоящего пункта. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, посредством электронной почты, указанной в ст. 15 настоящего Договора, соответствующее уведомление об отказе от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.1.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего Договора, а также (в случае, если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства перечисляет денежные средства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый на имя Депонента 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Отрада Д2».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «19» марта 2022г.

5.2. После окончания строительства Общественного центра и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании данных технической инвентаризации произведут уточнение общей площади Нежилого помещения, передаваемого Участнику долевого строительства.

5.3. Если общая площадь Нежилого помещения будет более чем на 3% меньше площади, определенной п. 1.2 настоящего Договора, то Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства компенсацию за недополученную площадь, исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

5.4. Если общая площадь Нежилого помещения будет на 3% и более больше площади, определенной п. 1.2 настоящего Договора, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику за дополнительно полученную площадь, исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

5.5. В случае уменьшения/увеличения общей площади Нежилого помещения менее чем на 3% по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, стоимость Нежилого помещения не подлежит изменению.

5.6. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Нежилого помещения признается день поступления денежных средств на специальный Эскроу-счет.

5.7. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Обеспечить строительство Общественного центра и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Общественного центра 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 Общественного центра и Нежилого помещения в нем.

6.1.3. Обеспечить сдачу Общественного центра в эксплуатацию не позднее «19» сентября 2021г.

6.1.4. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня ввода Общественного центра 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 Общественного центра;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки

Объекта долевого строительства.

6.1.5. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее «31» декабря 2021г. Нежилое помещение при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

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

Передаточный акт Нежилого помещения подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Нежилое помещение 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 Нежилого помещения с оформлением передаточного акта.

При передаче Нежилого помещения Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Нежилого помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Нежилого помещения и входящих в ее 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 Нежилое помещение.

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

6.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Нежилое помещение до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

6.2.4. Досрочно завершить строительство Общественного центра, получить разрешение на ввод Общественного центра в эксплуатацию и досрочно передать Нежилое помещение 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 5.4. настоящего Договора. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

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

7.1.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Нежилое помещение 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 Общественного центра 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 оформлении 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 НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

8.1. Качество Нежилого помещения, 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 Нежилое помещение 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 Нежилого помещения 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 Общественного центра и передаваемой Участнику долевого строительства Нежилое помещение, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами передаточного акта.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Нежилого помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Нежилого помещения или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Нежилого помещения либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Нежилого помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Нежилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Нежилого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и т.д.

## **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 Нежилого помещения в предусмотренный Договором срок;

- прекращения или приостановления строительства Общественного центра, в состав которого входит Нежилое помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Нежилое помещение не будет передано Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Общественного центра, в состав которого входит Нежилое помещение, в том числе существенного изменения размера Нежилого помещения;

- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Общественного центра;

- существенного нарушения требований к качеству Нежилого помещения.

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.

## **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.

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

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

11.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней

с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

11.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

11.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

## **12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

12.3. В случае не достижения согласия и при условии соблюдения Сторонами досудебного претензионного порядка, спор между Сторонами разрешается в соответствии со ст. 32 ГПК РФ, а именно:

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

12.3.2. В судебном участке № 97 Красногорского Судебного района Московской области - в случае если разрешение исковых требований в соответствии со ст. 23 ГПК РФ подсудно мировому судье.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Общественного центра, 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 Нежилое помещение и осуществляет регистрацию права собственности на Нежилое помещение 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-d2.ru/> в течение трех рабочих дней с момента изменений.

Стороны признают, что любая без исключения деловая корреспонденция /документация, отправленная с адресов электронной почты, указанных в настоящем Договоре, является исходящей от уполномоченных надлежащим образом представителей Сторон и имеет обязательную для обеих Сторон силу.

Документы, распечатанные в виде скриншотов с указанных в настоящем пункте ящиков электронной почты, признаются подтверждающими факт направления и получения документов. Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронным ящикам. Исполнение, произведенное Стороной Договора в отсутствие у нее такого уведомления, признается надлежащим и лишает вторую Сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

Стороны несут риск наступления последствий не совершения ими действий, указанных в настоящем пункте Договора, влекущих возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из настоящего Договора.

13.5. Все изменения и дополнения 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 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.

13.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - План Нежилого помещения;  
- Приложение № 2 - Технические характеристики Нежилого помещения входящего в состав «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящий из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения».

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

#### **14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО СЗ «Отрада Д2»**

ИНН/КПП 5024194805/502401001

ОГРН 1195081022575

Местонахождение: 143442, Московская область, Красногорский район, п/о Отрадное, территория «Конкур клуб «Отрадное», стр. 36, пом. 327

**Банковские реквизиты:**

Р/с 40702810040000059458 в Красногорском ДО № 9040/00900 Среднерусского банка ПАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225, ОГРН 1195081022575

адрес сайта: <https://otrada-d2.ru/>, электронный адрес: [info.otradad2@otradaclub.com](mailto:info.otradad2@otradaclub.com)

тел. 8 (495) 739-26-07

тел. 8 (495) 739 29 20

**Генеральный директор**

**ООО СЗ «Отрада Д2»**

\_\_\_\_\_/Н.В. Чижова

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/

Секция \_\_, этаж \_\_. ПЛАН НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От имени Застройщика  
Генеральный директор  
ООО СЗ «Отрада Д2»

\_\_\_\_\_ /Н.В. Чижова/

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ /

<b>Технические характеристики многофункционального комплекса, Дома, Нежилое помещение, Подземной автостоянки, Общественного центра</b>	
<b>Многофункциональный комплекс поз. 38, состоящий из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения</b>	
Общая площадь «Многофункционального комплекса поз.38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	34 017 кв.м.
Общая площадь общественного центра	4065,00 кв.м.
Общая площадь подземной автостоянки	5865 кв.м.
Этажность жилых домов поз. 38/1 и 38/2	16
Этажность общественного центра	2-3
Количество секций (подъездов) в жилых домах 38/1 и 38/2	поз. 38/1 – 1 подъезд; поз. 38/2 – 1 подъезд
Количество квартир в 2-х жилых домах поз. 38/1 и 38/2	270 из них: поз. 38/1 - 120 шт.; поз. 38/2 – 150 шт.
Количество нежилых помещений (магазины) в многофункциональном комплексе поз. 38	17 из них: поз. 38/1 - 9 шт.; поз. 38/2 – 4 шт., общественный центр – 4 шт.
Подземная автостоянка количество Машино-мест	172 шт.
Материал наружных стен	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок</li> <li>2. Облицовочный кирпич – воздушный зазор – утеплитель – железобетон</li> <li>3. Фасадная панель – воздушный зазор – утеплитель – ячеистый блок</li> <li>4. Фасадная панель – воздушный зазор – утеплитель – железобетон</li> </ol>
Конструкция поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	С-
Сейсмостойкость	В Московской области не применимо
<b>Многоэтажный жилой дом поз. 38/1 в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»</b>	
Общая площадь здания (кв.м): в том числе жилого дома со встроенно-пристроенной общественной частью	12283,00 кв.м.
Этажность	16
Количество секций (подъездов)	1
Количество квартир	120
Количество нежилых помещений	9
<b>Многоэтажный жилой дом поз. 38/2 в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»</b>	
Общая площадь здания (кв.м): в том числе жилого дома со встроенно-пристроенной	11804,00 кв.м.

общественной частью	
Этажность	16
Количество секций (подъездов)	1
Количество квартир	150
Количество нежилых помещений	4
<b>НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ОБЩЕСТВЕННОМ ЦЕНТРЕ</b>	
Нежилое помещение № _____ Назначение: нежилое помещение Расположенное в Общественном центре в составе «Многофункционального комплекса поз. 38, состоящего из 2-х жилых домов, общественного центра, подземной автостоянки и инженерного обеспечения»	
Этаж	
Отделка	Без отделки
Внутренние перегородки	Не устанавливаются
Окна	Пластиковые без подоконников
Витражи	Алюминиевые
Канализация: Хозяйственно-бытовая	Подключение к центральной сети канализации Выполнен монтаж канализационного стояка, на стояке выполнены отводы для подключения разводки помещений, разводка в помещении не выполняется
Водоснабжение (ГВС и ХВС)	Подключение к центральной сети водопровода Выполнен монтаж водопроводного стояка, приборов учета воды
Электроснабжение	Выполнена подводка электричества до щита, установлен электрощит, в щите установлено два автоматических выключателя
Связь, интернет, кабельное телевидение	Предусмотрено устройство централизованной поселковой сети связи, с устройством точки подключения в помещении, установлен слаботочный щит
Отопление	Отопление осуществляется централизованное. В помещениях установлены приборы отопления.
Примечание	В связи с индивидуальными особенностями здания, возможно наличие на потолке помещения конструктивного несущего элемента не более 420 мм.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От имени Застройщика  
Генеральный директор  
ООО СЗ «Отрада Д2»

\_\_\_\_\_ /Н.В. Чижова/

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ /

