

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № Зел-335-\_\_**

г. Москва, г. Зеленоград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ОДА Премиум»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Пупченко Антонины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование Договора**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), Федеральным законом Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон от 29.07.2017 года № 218-ФЗ»).

1.2. В соответствии со ст. 3 Закона № 214-ФЗ право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждают следующие документы:

1.2.1. Разрешение на строительство № 77-186000-017033-2018 от 14 мая 2018 года выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, сроком действия до 26 декабря 2019 года;

1.2.2. Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-10-001534 от 31 октября 2017 года, заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и Застройщиком, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 17 ноября 2017 года за № 77:10:0004005:4472-77/012/2017-2;

1.2.3. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, выданное 05 июля 2018 года Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства;

1.2.4. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация опубликована, размещена и представлена в сети Интернет по адресу: <http://www.zel-city.ru>, а так же размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (далее по тексту- «Проектная декларация»).

1.3. Предусмотренная частью 4 статьи 3 Закона № 214-ФЗ обязанность Застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд будет исполнена в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 10 Закона от 29.07.2017 года № 218-ФЗ.

1.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в статье 1.2. Договора.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать)

Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 77:10:0004005:4472 площадью 8 520 кв.м, находящемся у Застройщика на праве аренды, расположенном по адресу: г. Москва, Зеленоград, мкр. 3Б, корп. 335 (далее – «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Основные характеристики Жилого дома приведены в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Жилом доме жилое помещение - квартира со свободной планировкой (без межкомнатных перегородок) и без проведения каких-либо отделочных работ (далее - «Квартира», «Объект долевого строительства»), имеющее следующие основные проектные характеристики: условный номер: \_\_; назначение: жилое помещение; номер подъезда: \_\_; этаж, на котором расположена квартира: \_\_; номер на площадке: \_\_; общая площадь (проектная): \_\_ кв.м; количество комнат: 1; площадь (проектная) лоджии: \_\_ кв.м (площадь лоджии (проектная) рассчитана с применением понижающего коэффициента - 0,5; общая приведенная площадь (проектная): \_\_ кв.м.

Описание и характеристика Квартиры приведены в Приложении № 2 к Договору, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Условный номер присваивается Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Жилого дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая площадь (проектная)**, указанная в настоящем пункте Договора, (далее - «**Проектная общая площадь Квартиры**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

**Общая площадь (фактическая)** (далее – «**Фактическая общая площадь Квартиры**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Жилого дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая общая площадь Квартиры (без включения площади балконов, лоджий).

**Общая приведенная площадь (проектная)**, (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Квартиры**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Квартиры и площади лоджии, балкона (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 3.2. Договора.

**Общая приведенная площадь (фактическая)** (далее - «**Общая приведенная площадь Квартиры**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Квартиры и площади лоджии, балкона (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Жилого дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Общая приведенная площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п. 3.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), и местоположение Квартиры на этаже Жилого дома содержатся в Приложении № 3 и Приложении № 4 к Договору.

2.4. Участник долевого строительства ознакомился с проектной Планировкой Квартиры в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемым Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Планировка квартиры является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение незначительных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объект долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

2.5. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

2.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - 2 квартал 2020 года.

2.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **не позднее 31 декабря 2020 года.**

2.8. После ввода Жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства приобретает право на получение в собственность Квартиры, а так же доли в праве собственности на общее имущество в Жилом доме в части, пропорциональной площади Квартиры.

2.9. Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Квартиры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартиры.

2.10. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома до даты передачи Квартиры такая Квартира считается находящейся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Жилого дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.11. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: установки межкомнатных перегородок, межкомнатных дверей, внутренних оконных откосов и подоконников, горизонтальной разводки систем электроснабжения, слаботочных систем, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Квартиры и установки инженерного оборудования, установки сантехнических приборов (кроме унитаза), отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов» и т.д.

### 3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора.

Цена Договора НДС не облагается.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$C_d = C_1(пр) \times П(пр)$ , где

$C_d$  - Цена Договора;

$C_1(пр)$  – цена единицы Общей приведенной площади Квартиры (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Квартиры»), которая составляет \_\_ ( ) рубля 00 копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$П(пр)$  – Общая приведенная площадь Квартиры (кв.м).

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет \_\_ ( ) рублей \_\_ копеек, исходя из Цены единицы Общей приведенной площади Квартиры и Проектной общей приведенной площади Квартиры. НДС не облагается.

Стороны договорились, что оплата Цены настоящего Договора производится в безналичном порядке, в форме расчетов по безотзывному покрытому аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015; Место нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; Кор. счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893), (далее – «Банк») не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем уведомления Банком уполномоченного сотрудника Застройщика, по электронной почте по адресу: oda\_premium@mail.ru.

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Банк электронную скан-копию Договора участия в долевом строительстве № Зел-335-\_\_ от \_\_ г. между

Застройщиком и Участником долевого строительства, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Электронная копия договора должна быть представлена Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- все банковские комиссии и расходы по открытию аккредитива несет Участник;

- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника долевого строительства, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику долевого строительства.

Обязательство Участника долевого строительства по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в п. 3.3. Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

Оплата Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, может быть осуществлена третьим лицом.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано назначение платежа: *«Оплата по Дог. участия в долевом стр-ве № Зел-335-\_\_ от \_\_ г. за жилое пом. усл. ном. \_\_, НДС не облагается».*

3.4. Цена Договора изменяется в случае, если Общая приведенная площадь Квартиры, установленная (определенная) после окончания строительства Жилого дома юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры, в данном случае Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

3.4.1. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется больше Проектной общей приведенной площади Квартиры в пределах от 0,1 % до 5 % (включительно), Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Квартиры и Проектной общей приведенной площадью Квартиры, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Квартиры. Доплата осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

3.4.2. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры в пределах от 0,1 % до 5 % (включительно), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Квартиры и Общей приведенной площадью Квартиры, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Квартиры. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, реквизиты которого Участник долевого строительства предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

3.5. При передаче Квартиры Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны

подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п. 3.4.1., п. 3.4.2. Цена Договора.

3.6. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в случае их привлечения Участником долевого строительства.

3.7. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

#### **4. Обязательства и права Сторон**

##### **4.1. Обязательства и права Застройщика:**

4.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

4.1.2. Застройщик использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных Законом № 214-ФЗ.

4.1.3. Осуществляет строительство Жилого дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Жилого дома договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Жилого дома в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 2.7. Договора срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 2.7. Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Квартиры (далее - «Инструкция по эксплуатации»), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.7. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры.

4.1.8. Гарантирует, что на момент заключения Договора Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

4.1.9. Сообщает по требованию Участника долевого строительства всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Жилого дома и Квартиры, и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

4.1.10. Обеспечивает подачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления о государственной регистрации Договора и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.11. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

4.1.12. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Закона № 214-ФЗ.

4.1.13. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- проектную документацию;
- документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Закона № 214-ФЗ.

4.1.14. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого дома и Квартиры лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого дома и Квартиры выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Жилого дома и Квартиры), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

#### **4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:**

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Квартире.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от Застройщика о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается неподписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п. 9.4.3. Договора.

4.2.3. С даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания Квартиры, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Квартиры коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством. Для этих целей Участник долевого строительства в день подписания Сторонами Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открывает для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «Управляющая организация»).

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей организацией, предложенной Застройщиком.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Квартиры, вносится Участником долевого строительства авансом за три месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

В случае не заключения Участником долевого строительства договора на управление Жилым домом с Управляющей организацией, предложенной Застройщиком, Участник долевого строительства пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры и Жилого дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Жилым домом, содержанию общего имущества в Жилом доме, вывоз мусора, услуги Управляющей организации, издержки, связанные охраной мест общего пользования, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления Жилого дома с Управляющей организацией, которая осуществляет управление Жилым домом.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Жилом доме.



Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Обеспечивает подачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления о государственной регистрации Договора и документов Участника долевого строительства, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.5. Представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника долевого строительства), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

4.2.6. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Квартиры, до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 4.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

4.2.8. Участник долевого строительства вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.9. Участник долевого строительства вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только с письменного согласия Застройщика и после уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

4.2.10. Участник долевого строительства до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Жилого дома и Квартиры, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Жилого дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Жилого дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Жилого дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Жилого дома.

☞

## **5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов,

проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется со дня передачи Квартиры и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления

Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 4.2.3. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта об окончательных взаиморасчетах, предусмотренного п. 3.5. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

6.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной Цены Договора (п. 3.4. Договора) за каждый день просрочки.

6.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в части 3 статьи 7, части 1 и части 1.1. статьи 9 Закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора**

8.1. Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений Сторон и обязательств из них вытекающих.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.6. Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию Сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

8.7. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

8.8. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из действующих Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.9. Стороны пришли к соглашению о том, что на денежные средства, передаваемые по Договору и признаваемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в качестве авансовых платежей и/или предоплаты, проценты не начисляются и не истребуются.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в частности паспортных данных, контактного телефона, адреса электронной почты, анкетных данных (в том числе – информации о намерениях приобрести жилое помещение или его приобретении; сведения о факторах, которые могут повлиять на решение о приобретении жилого помещения), иных сведений, которые необходимы Застройщику для корректного документального оформления правоотношений между Застройщиком и Участником долевого строительства, другими компаниями и контролирующими органами.

Настоящее Соглашение предоставляется на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги,

обезличивание, блокирование, удаление, уничтожении персональных данных в целях, указанных выше, в том числе для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.4. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.4.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.zel-city.ru>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.4.2. Каждая Сторона обязана письменно уведомить об изменении своих сведений (платежных реквизитов, почтовых, паспортных данных и т.п.) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения.

9.4.3. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 9.4.1. Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.5. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Жилом доме, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник долевого строительства при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления Жилым домом, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

9.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проектную документацию Жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Квартиры. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.zel-city.ru>.

9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.9. Договор заключен в г. Москве, г. Зеленограде, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

#### 10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

*Приложение № 1 - Ситуационный план Жилого дома*

*Приложение № 2 - Основные характеристики Жилого дома и Описание и характеристика Объекта долевого строительства;*

*Приложение № 3 - Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Жилого дома;*

*Приложение № 4 – План Квартиры.*

#### 11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик: ООО «ОДА Премиум»**

Юридический адрес: 142701, Московская область, Ленинский район, город Видное, улица Ольховая, дом № 9, помещение 6.

Почтовый адрес: 142701, Московская область, Ленинский район, город Видное, улица Ольховая, дом № 9, помещение 6.

ИНН 5003114559 КПП 500301001 ОГРН 1155003002440

р/с 40702810 838 000 19 6057

в ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор \_\_\_\_\_/А.А. Пупченко/

**Участник долевого строительства:**

Граждан\_\_ Российской Федерации \_\_, дата рождения: \_\_, место рождения: \_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования

\_\_, пол: \_\_, паспорт \_\_, выдан \_\_, дата выдачи: \_\_, код подразделения \_\_,

зарегистрированн\_\_ по адресу: \_\_

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