Договор
участия в долевом строительстве № _____

г. Москва, г. Зеленоград **«____»_____ 20__ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДА Премиум Плюс», в лице генерального директора Пупченко Антонины Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Граждан__ Российской Федерации _____, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем__ в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе **«Стороны»**, заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в. п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2 Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в. п. 1.1.1. Договора.

1.1.1. Объект недвижимости – «Жилой дом по адресу; г. Москва, г. Зеленоград, проезд Савелкинский, корпус 327» (далее – «Здание») на земельном участке с кадастровым номером 77:10:0004005:4482 площадью 4592 кв.м. (далее именуемые при совместном упоминании и/или по отдельности - «Земельный участок»).

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»**)**:

Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Номер на площадке	Количество комнат	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов (проектная), м ^{2}	Площадь лоджий, балконов, (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м ^{2}	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 6 и 7 Таблицы, м^2	Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Подъезд	Объект Номер на площадке	Объект. Количество комнат	Объект. Площадь по проекту	—	—	жилое помещение

Наименование, площадь комнат в Объекте указана в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Объекта»)**, - площадь Объекта по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Общая площадь (фактическая) (далее – «**Фактическая общая площадь Объекта**»)- фактическая площадь Объекта в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта 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.

Общая приведенная площадь (фактическая) (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта 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 Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая приведенная площадь Объекта и Общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.5. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Указанный в п.1.1.1. Договора адрес является адресом Земельного участка, на котором производится строительство Здания. Почтовый адрес Здания будет отличаться от данного адреса.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику - **не позднее 31 марта 2022 года**.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Объектом.

1.6. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 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 – «Закон 214-ФЗ»).

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-186000-018893-2020 от 15.05.2020г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор аренды земельного участка №И-10-001780 от 12.11.2019г. между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и Застройщиком (арендатор), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №77-10-0004005:4482-77/009/2020-2 от 05.02.2020г.;

в) Проектная декларация на строительство Здания, оформленная Застройщиком в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ (далее – «Проектная декларация»). 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.

г) Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, выданное «09» сентября 2020 года № ЗОС/074/77-002067 Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Здания в эксплуатацию.

3.1.2. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

3.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается раздельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

3.1.4. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.4. Договора срока передачи Застройщиком Объекта Участнику, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

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

3.1.5. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п.4.5.1. Договора), передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта 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 Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.6. После открытия Участником аккредитива в соответствии с п.4.3. Договора и предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.5. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его

государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.5. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.5. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Здания (части Здания) в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, по возврату денежных средств на основании п.4.5.2. Договора, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

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

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания)

Здания и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии ввода Здания в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Здание (часть Здания) и Объект построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод Здания (части Здания) в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

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

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

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

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

Размер причитающегося с Участника 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 Здании.

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

3.3.4. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие

устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (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 Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.3.5. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

3.3.6. Нести расходы по оплате услуг сервиса электронной регистрации Договора.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

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

При этом Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации 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.

3.4.3. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.3. Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона 214-ФЗ.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена Договора определяется по следующей формуле:

Цд = Ц1(пр) х П(пр), где

Цд - Цена Договора;

Ц1(пр) – цена единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Объекта»), которая составляет __ (__) рубля 00 копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

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

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет **__ (__) рублей __ копеек**, определена исходя из Проектной общей приведенной площади Объекта и Цены единицы Общей приведенной площади Объекта.

4.3. Участник не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: 117997, г.

Москва, ул. Вавилова, д. 19, реквизиты: расчетный счет 30301810000006000001, 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, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее - «Банк»). Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму _____(_____) рублей _____ копеек;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: oda.plus.ddu@mail.ru не позднее даты открытия аккредитива;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документы должны быть представлены Застройщиком или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов, исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

4.4. Счет эскроу открывается Участником не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), место нахождения Российская Федерация, г. Москва; адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03 (далее по тексту - «Эскроу-агент») для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Депонент: ФИО покупателя

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДА Премиум Плюс» (Застройщик);

Депонируемая сумма: __ (__) рублей __ копеек

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Здания в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ (ст. 15.5).

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора изменяется в случае, если Общая приведенная площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового

учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта, в данном случае Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.5.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта в пределах от 0,1 % до 5 % (включительно), Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта. Доплата осуществляется Участником 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.

4.5.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта в пределах от 0,1 % до 5 % (включительно), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта и Общей приведенной площадью Объекта, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, 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.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Договора, рассчитанной на основании п.4.5. Договора.

4.6. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.5. Цена Договора.

4.7. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, которая является экономией и остается в распоряжении Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, расходы Участника за электронную регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

4.8. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

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

5.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

- нормального износа такого Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, 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 Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 4 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. Договора.

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

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

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику 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 уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта об окончательных взаиморасчетах, предусмотренного п. 4.5.1. Договора, Участник 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 уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной Цены Договора (п. 4.5. Договора) за каждый день просрочки.

6.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением оснований, указанных в части 3 статьи 7, части 1 и части 1.1. статьи 9 Закона № 214-ФЗ, Участник 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. Возврат Участнику 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 Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, 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. Особые условия

8.1. Участник подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

8.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

8.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Сроки завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса

Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае ввода Здания в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 214-ФЗ Застройщик после ввода Здания в эксплуатацию в связи с расторжением Договора по основаниям, предусмотренным Законом 214-ФЗ обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.6. Участник ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещением на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.7. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

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

8.9. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Здании и/или иных зданиях, расположенных на Земельном участке, в целях соблюдения предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

8.10. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Объекта и/или Проектной общей приведенной площади Объекта. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта (при их наличии) может быть

уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

9. Заключительные положения

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. 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.

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование сообщений на сайте https://zel-city.ru без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п.4.5. Договора.

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

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

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

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

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.3. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.3. Договора, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию 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 возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) 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

- либо дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю.

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

9.8. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку персональных данных Участника, 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, другими компаниями и контролирующими органами.

Настоящее Согласие 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 Здания, 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 с целью реализации настоящего Договора. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.9. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;

- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

9.10. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

Приложение №3 – Ситуационный план Здания.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДА Премиум Плюс»
Адрес (место нахождения): 141551, Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, корпус 5, помещение 1.
Почтовый адрес: 141551, Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, рабочий поселок Андреевка, ул. Жилинская, дом 27, корпус 5, помещение 1.
ОГРН 1195081035368
ИНН 5044115664
КПП 504401001
р/с 4070 2810 5380 0001 2871
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

_____/ А.А. Пупченко
(подпись, м.п.)

Участник:
Граждан__ Российской Федерации,
дата рождения: ____,
место рождения: ____,
СНИЛС _____,
пол: _____,
паспорт: _____,
выдан _____, дата выдачи _____,
код подразделения _____,
зарегистрированн___ по адресу: _____,
Почтовый адрес для получения корреспонденции:_____,
Контактный телефон _____,
Адрес электронной почты: _____

_____/ _____
(подпись)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____от ____ _____ 202_ г.

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 12+1 подземный
	максимальное количество этажей в объекте – 12+1 подземный
Общая площадь (проектная), кв. м	11 111,4
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен – монолитный железобетон, ячеистый бетонный блок, навесная вентилируемая фасадная система
	материал перекрытий - монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	нормальный
Сейсмостойкость	до 6 баллов

Подписи Сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДА Премиум Плюс»

Генеральный директор

_____/ А.А. Пупченко
(подпись, м.п.)

Участник:
_____

_____ /_____
(подпись)

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____от ____ _____ 202_ г.

Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику

Условный номер	__
Назначение	жилое
Номер подъезда	__
Этаж	__
Номер на площадке	__
Общая площадь (проектная), кв.м	__
Количество комнат	1
Лоджия/балкон	лоджия
Площадь (проектная) лоджии с учетом коэффициента, кв.м	__
Общая приведенная площадь (проектная), кв.м	__
Межкомнатные перегородки (стены)	Отсутствуют
Остекление	Окна: остекление с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ-профиле. Лоджия: витражное остекление одинарное в алюминиевом профиле.
Отделка	Без отделки. Свободная планировка. Без штукатурки стен и потолков. Без стяжки полов. Без внутренних дверных полотен с коробками.
Сантехническое оборудование и приборы	Без установки сантехоборудования и приборов, сантехнической арматуры. Предоставляется (без монтажа) унитаз, запорные краны и заглушки, поквартирные приборы учета водоснабжения.
Система отопления	Трубная разводка в конструкции пола с установкой отопительных приборов.
Холодное и горячее водоснабжение	Стояковый вариант с установкой запорной арматуры и заглушек, без внутренней разводки.
Канализация	Монтаж канализационных стояков с отводом для установки унитаза.
Электроразодка и оборудование	Электроразводка выполняется до квартирного щита механизации на входе в квартиру. Электиречские плиты, светильники, розетки, выключатели не устанавливаются.
Слаботочная система	Разводка проводов (телевидение, телефонизация, интернет, радио) выполняется до этажных распределительных устройств, устанавливаются закладные для завода проводов в квартиру.
Пожарная сигнализация	Установка автоматических пожарных извещателей на входе в квартиру и автономных пожарных извещателей.

Объект передается Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности: установки межкомнатных перегородок, межкомнатных дверей, внутренних оконных откосов и подоконников, горизонтальной разводки систем электроснабжения, слаботочных систем, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Объекта и установки инженерного оборудования, установки сантехнических приборов, 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.

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений межкомнатных перегородок, перегородок, отделяющих ванную комнату, туалет, кухню, обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Границы зоны санузлов, кухонь («мокрых зон») на Планировке показаны условно, Застройщиком какие-либо работы по обозначению «мокрых зон» (разметка, сооружение ограждения и т.п.) не выполняются. Изменение мест расположения «мокрых зон» и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДА Премиум Плюс»** Генеральный директор _____/ А.А. Пупченко (подпись, м.п.)	**Участник:** _____ _____ /_____ (подпись)

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____от ____ _____ 202_ г.

Ситуационный план Здания в границах земельного участка
по отношению к окружающей застройке

строительный адрес: г. Москва, г. Зеленоград, проезд Савелкинский, корп. 327

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДА Премиум Плюс»

Генеральный директор

_____/ А.А. Пупченко
(подпись, м.п.)

Участник:
_____

_____ /_____
(подпись)