

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СЧЕТА ЭСКРОУ
(КВАРТИРА, 100% ОПЛАТА СОБСТВЕННЫМИ ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ, БЕЗ
АККРЕДИТИВА)**

Настоящий проект договора не является публичной офертой, определяемой в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержания письменного договора может/будет отличаться в зависимости от условий, согласованных сторонами договора, при соблюдении требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415; КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Терюховой Елены Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Абабковой Ольгой Александровной 04 июня 2019 г. за №77/1983-н/77-2019-4-277, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1.1. **Договор** - настоящий Договор, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства или уполномоченными их представителями, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», которому на праве аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 3389 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, принимающее долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома на основании настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0050412:2, на основании документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Указанный адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом;

Назначение: Жилое;

Количество этажей: 18;

Количество подземных этажей: 1;

Общая проектная площадь: 17 261,99 кв.м;

Материал наружных стен: Наружные стены 3-х типов:

тип 1 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 300-400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой толщиной 120 мм выполнен из керамического лицевого пустотелого кирпича;

тип 2 – монолитные железобетонные толщиной 200-250 мм, средний слой – минераловатный утеплитель «Кавити Баттс Rockwool» (или аналог) ($\lambda= 0,035$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм; наружный слой – керамический лицевой пустотелый кирпич толщиной 120 мм, с внутренней стороны оштукатурены цементно-известковым раствором;

тип 3 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой декоративная фасадная панель. Наружные стены подземной части здания ниже планировочной отметки утепляются пенополистиролом ПСБ С-25 ($\lambda_B = 0,041$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм.;

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытие: на отметке первого этажа – сплошная плита толщиной 200 мм; на отм. 2-го этажа, типового этажа, технического чердака, плиты покрытия (корпус 1, 2) – сплошная плита толщиной 180 мм; на отм. машинного помещения и пристройки к корпусу 1 – сплошная плита толщиной 200 мм. Армирование плит перекрытий осуществляется вязаными сетками из арматуры класса А500С с фоновым шагом 200 мм и в зонах усиления с дополнительными стержнями шагом 200 мм.;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения».

1.1.8. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием

в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.1.9. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.1.10. Орган государственной регистрации прав – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.11. Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.1.12. Уполномоченный Банк - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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»), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, в отношении земельного участка, общей площадью 3389 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

2.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года.

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-14-14266-2019, выданное 10 сентября 2019 года Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.4. Градостроительный план земельного участка № RU50510105-MSK003323 от 22 мая 2018 года.

2.2.5. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

2.2.6. Заключение № 00047-21ИСХ/ЗОСТ от 27.04.2021 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального

закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, с учетом ограничений, установленных Законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, в том числе площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5% (Пять процентов), материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование могут быть заменены на сравнимый аналог, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены с соблюдением установленных СП и СНиП.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанные изменения Объекта долевого строительства, вносимые в проектную документацию, не являются существенными.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

3.2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира);

3.2.2. Подъезд (секция): ;

3.2.3. Этаж: ;

3.2.4. Порядковый номер на площадке: ;

3.2.5. Условный номер: ;

3.2.6. Количество комнат: ;

3.2.7. Площадь комнат: жилая площадь кв.м;

3.2.8. Площадь помещений вспомогательного использования: кв.м;

3.2.9. Площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: кв.м. (с уч. коэф.);

3.2.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: кв.м;

3.2.11. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства: кв.м.

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с Проектной документацией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.4. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора.

План (поэтажный) Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Жилого дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

3.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются на основании технического плана на Жилой дом и фиксируются передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – 4 квартал 2022 года.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.11. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

3.12. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано и не является предметом судебного разбирательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства за создание Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»).**

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование: ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, строение 22; электронная почта: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8(495) 787-33-33.

Депонент: .

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс».

Депонируемая сумма: **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: **30 июня 2023 года.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ, информации о вводе Объекта в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 0014-20-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 06 мая 2020 года (далее – Договор НКЛ), заключенному с ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс»

ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- условия, предусмотренные Договором счета эскроу;
- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

4.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случае, если после фактических обмеров завершеного строительством Жилого дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, возникнет разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2.10. Договора, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, уточненной по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся объектами долевого строительства, проводимых уполномоченными организациями технического и кадастрового учета, в том числе БТИ. Цена Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения установленной по результатам фактического обмера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.4. Участнику долевого строительства на основании результата фактического обмера объекта долевого строительства (квартиры) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

Цена настоящего Договора считается измененной с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади.

Если Уведомление об изменении площади надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, то цена настоящего Договора считается измененной со следующего 21-ого рабочего дня.

4.4.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения Цены, определяемой в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан предоставить Эскроу-агенту соглашение об изменении Цены Договора, зарегистрированное в Органе государственной регистрации прав;

- оплата разницы Цены Договора после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении площади.

4.4.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1. - 4.4., 4.4.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Жилого дома является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.8. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объеме.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить платежи в счёт цены настоящего Договора, в том числе дополнительные платежи в счёт цены настоящего Договора, связанные с увеличением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Приступить к приёму Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, нести обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно передаточному акту.

5.2.4. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

5.2.5. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.6. В течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Жилого дома всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.7.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.7.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к Договору.

6.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.13. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений и помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

8.2. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику и Эскроу-агенту в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, открытия счета эскроу, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащей эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- об установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, посредством электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

10.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Жилого дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.5. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного требования заинтересованной Стороны.

11. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

С даты подписания Сторонами настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца;

- в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим

законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.5. В судебном порядке Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

11.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Земельный участок, общей площадью 3389 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, с кадастровым номером 50:14:0050412:2 (далее – Земельный участок), находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик передал право аренды на Земельный участок в залог ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» в соответствии с:

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0001-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 июня 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/014/2020-3;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0014-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04 августа 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-4;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0028-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 сентября 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-5.

13.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Жилым домом, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Жилым домом может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

13.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. Договора.

13.6. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

14.4. Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских

(фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику долевого строительства осуществляется по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора.

Корреспонденция направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручаются непосредственно Участнику долевого строительства под расписку.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.5. В случае изменения платежных реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору.

Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

14.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Графический план Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3.

Банковские реквизиты:

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон: +7 (495) 988-42-82

Представитель по доверенности _____/Е.С. Терюхова/

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная»,
основные характеристики которого определены в п. 3.2. настоящего Договора.

* Графические изображения сантехоборудования (умывальник, унитаз, мойка и т.п.) обозначены на графическом плане для условного обозначения их местоположения в квартире.

** Указанная в экспликации помещений:

«Площадь квартиры» означает Проектная общая площадь Объекта долевого строительства.

«Общая площадь» означает Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства **без чистовой отделки** со следующими характеристиками:

1. Межкомнатные перегородки выполняются в соответствии с графическим планом объекта долевого строительства, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещении без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Ввод оканчивается запорной арматурой (шаровые краны). Устанавливаются: КФРД, счетчики водопотребления.

3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.

4. Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехоборудования (унитазов, моек и т.п.).

5. Выполняется система отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов.

6. Отделочные работы, штукатурка, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не производятся.

7. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.

8. Устанавливается входная дверь.

9. Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

10. Электромонтажные работы: до щитка. Кабельная разводка не выполняется. На вводе в квартиру предусматривается установка устройства защитного отключения, для автоматического получения текущих данных по потреблению электроэнергии в электрощитах на лестничных площадках – счетчик «Меркурий». Устанавливаются: автономные дымовые пожарные извещатели, абонентское устройство домофонной связи, ввод в квартиру кабеля системы проводного радиовещания.

11. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, установленном Законодательством РФ.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Указанное выше обстоятельство не является основанием для предъявления каких-либо претензий к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СЧЕТА ЭСКРОУ
(КВАРТИРА, ИПОТЕКА РОСБАНК, БЕЗ АККРЕДИТИВА)**

Настоящий проект договора не является публичной офертой, определяемой в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание письменного договора может/будет отличаться в зависимости от условий, согласованных сторонами договора, при соблюдении требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415; КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Терюховой Елены Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Абабковой Ольгой Александровной 04 июня 2019 г. за №77/1983-н/77-2019-4-277, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1.1. **Договор** - настоящий Договор, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства или уполномоченными их представителями, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», которому на праве аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 3389 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, принимающее долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома на основании настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0050412:2, на основании документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Указанный адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом;

Назначение: Жилое;

Количество этажей: 18;

Количество подземных этажей: 1;

Общая проектная площадь: 17 261,99 кв.м;

Материал наружных стен: Наружные стены 3-х типов:

тип 1 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 300-400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой толщиной 120 мм выполнен из керамического лицевого пустотелого кирпича;

тип 2 – монолитные железобетонные толщиной 200-250 мм, средний слой – минераловатный утеплитель «Кавити Баттс Rockwool» (или аналог) ($\lambda = 0,035$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм; наружный слой – керамический лицевой пустотелый кирпич толщиной 120 мм, с внутренней стороны оштукатурены цементно-известковым раствором;

тип 3 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой декоративная фасадная панель. Наружные стены подземной части здания ниже планировочной отметки утепляются пенополистиролом ПСБ С-25 ($\lambda_B = 0,041$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм.;

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытие: на отметке первого этажа – сплошная плита толщиной 200 мм; на отм. 2-го этажа, типового этажа, технического чердака, плиты покрытия (корпус 1, 2) – сплошная плита толщиной 180 мм; на отм. машинного помещения и пристройки к корпусу 1 – сплошная плита толщиной 200 мм. Армирование плит перекрытий осуществляется вязаными сетками из арматуры класса А500С с фоновым шагом 200 мм и в зонах усиления с дополнительными стержнями шагом 200 мм.;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения».

1.1.8. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.1.9. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.1.10. **Орган государственной регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома** – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.1.12. **Уполномоченный Банк** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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»), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, в отношении земельного участка, общей площадью 3389 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

2.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года.

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-14-14266-2019, выданное 10 сентября 2019 года Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.4. Градостроительный план земельного участка № RU50510105-MSK003323 от 22 мая 2018 года.

2.2.5. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

2.2.6. Заключение № 00047-21ИСХ/ЗОСТ от 27.04.2021 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, с учетом ограничений, установленных Законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, в том числе площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5% (Пять процентов), материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование могут быть заменены на сравнимый аналог, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены с соблюдением установленных СП и СНиП.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанные изменения Объекта долевого строительства, вносимые в проектную документацию, не являются существенными.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

3.2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира);

3.2.2. Подъезд (секция): ;

3.2.3. Этаж: ;

3.2.4. Порядковый номер на площадке: ;

3.2.5. Условный номер: ;

3.2.6. Количество комнат: ;

3.2.7. Площадь комнат: жилая площадь кв.м;

3.2.8. Площадь помещений вспомогательного использования: кв.м;

3.2.9. Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: кв.м. (с уч. коэф.);

3.2.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: кв.м;

3.2.11. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства: кв.м.

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с Проектной документацией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.4. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора.

План (поэтажный) Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Жилого дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

3.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются на основании технического плана на Жилой дом и фиксируются передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – 4 квартал 2022 года.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.11. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

3.12. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано и не является предметом судебного разбирательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства за создание Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»).**

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование: ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, строение 22; электронная почта: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8(495) 787-33-33.

Депонент: .

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс».

Депонируемая сумма: **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: **30 июня 2023 года.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ, информации о вводе Объекта в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 0014-20-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 06 мая 2020 года (далее – Договор НКЛ), заключенному с ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс»

ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- условия, предусмотренные Договором счета эскроу;
- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

4.2.1. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

а) Оплата в размере _____ рублей РФ ____ копеек осуществляется за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

б) Окончательный расчет производится за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом РОСБАНК (место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, ОГРН 1027739460737, ИНН 7730060164, к/с RUR 30101810000000000256 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525256) (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в *собственность* Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. _____ «__» _____ 2021 года № _____ (далее по тексту – Кредитный договор), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в размере _____ рублей РФ ____ копеек.

Денежные средства перечисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» на имя Участника долевого строительства:

Счет эскроу:

в ПАО «Промсвязьбанк» г. _____

ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, БИК 044525555,

к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случае, если после фактических обмеров завершенного строительством Жилого дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, возникнет разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2.10. Договора, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, уточненной по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся объектами долевого строительства, проводимых уполномоченными организациями технического и кадастрового учета, в том числе БТИ. Цена Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения установленной по результатам фактического обмера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.4. Участнику долевого строительства на основании результата фактического обмера объекта долевого строительства (квартиры) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

Цена настоящего Договора считается изменённой с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади.

Если Уведомление об изменении площади надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления почтового

отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, то цена настоящего Договора считается измененной со следующего 21-ого рабочего дня.

4.4.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения Цены, определяемой в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан предоставить Эскроу-агенту соглашение об изменении Цены Договора, зарегистрированное в Органе государственной регистрации прав;

- оплата разницы Цены Договора после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении площади.

4.4.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1. - 4.4., 4.4.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Жилого дома является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Возврат перечисленных на счет эскроу в порядке оплаты по настоящему Договору кредитных денежных средств осуществляется путем их перечисления на открытый в _____ ПАО РОСБАНК «Росбанк Дом» (корреспондентский счет № 30101810545250000354 в ГУ Банка России по ЦФО г. Москва, БИК 044525354, ИНН 7730060164, КПП 770843003) счет Участника долевого строительства № _____ в соответствии со ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

4.8. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объёме.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить платежи в счёт цены настоящего Договора, в том числе дополнительные платежи в счёт цены настоящего Договора, связанные с увеличением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Приступить к приёмке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, нести обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно передаточному акту.

5.2.4. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.2.5. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.6. В течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Жилого дома всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта

долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.7.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.7.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к Договору.

6.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность,

предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.13. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений и помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

8.2. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику и Эскроу-агенту в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, открытия счета эскроу, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, подлежащей

эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- об установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, посредством электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

9.5 Адрес электронной почты Банка для направления органом регистрации прав в соответствии с п. 9 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» уведомления о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора pogashenie_prime@rosbank.ru.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

10.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Жилого дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.5. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного требования заинтересованной Стороны.

11. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

С даты подписания Сторонами настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца;

- в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.5. В судебном порядке Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

11.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение

настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Земельный участок, общей площадью 3389 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, с кадастровым номером 50:14:0050412:2 (далее – Земельный участок), находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик передал право аренды на Земельный участок в залог ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» в соответствии с:

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0001-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 июня 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/014/2020-3;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0014-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04 августа 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-4;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0028-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 сентября 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-5.

13.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Жилым домом, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Жилым домом может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

13.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. Договора.

13.6. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

14.4. Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику долевого строительства осуществляется по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора.

Корреспонденция направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручаются непосредственно Участнику долевого строительства под расписку.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.5. В случае изменения платежных реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору.

Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления

в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

14.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Графический план Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3.

Банковские реквизиты:

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон: +7 (495) 988-42-82

Представитель по доверенности _____/Е.С. Терюхова/

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная»,
основные характеристики которого определены в п. 3.2. настоящего Договора.

* Графические изображения сантехоборудования (умывальник, унитаз, мойка и т.п.) обозначены на графическом плане для условного обозначения их местоположения в квартире.

** Указанная в экспликации помещений:

«Площадь квартиры» означает Проектная общая площадь Объекта долевого строительства.

«Общая площадь» означает Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства **без чистовой отделки** со следующими характеристиками:

1. Межкомнатные перегородки выполняются в соответствии с графическим планом объекта долевого строительства, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещении без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Ввод оканчивается запорной арматурой (шаровые краны). Устанавливаются: КФРД, счетчики водопотребления.

3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.

4. Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехоборудования (унитазов, моек и т.п.).

5. Выполняется система отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов.

6. Отделочные работы, штукатурка, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не производятся.

7. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.

8. Устанавливается входная дверь.

9. Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

10. Электромонтажные работы: до щитка. Кабельная разводка не выполняется. На вводе в квартиру предусматривается установка устройства защитного отключения, для автоматического получения текущих данных по потреблению электроэнергии в электрощитах на лестничных площадках – счетчик «Меркурий». Устанавливаются: автономные дымовые пожарные извещатели, абонентское устройство домофонной связи, ввод в квартиру кабеля системы проводного радиовещания.

11. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительно согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, установленном Законодательством РФ.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Указанное выше обстоятельство не является основанием для предъявления каких-либо претензий к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СЧЕТА ЭСКРОУ
(КВАРТИРА, ИПОТЕКА СБЕРБАНК, БЕЗ АККРЕДИТИВА)**

Настоящий проект договора не является публичной офертой, определяемой в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание письменного договора может/будет отличаться в зависимости от условий, согласованных сторонами договора, при соблюдении требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415; КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «Северо-запад» Клюкина Михаила Васильевича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 2-ОА-01-28/03 от 01.01.2009 г., с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1.1. **Договор** - настоящий Договор, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства или уполномоченными их представителями, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», которому на праве аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 3389 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, принимающее долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома на основании настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0050412:2, на основании документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Указанный адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом;

Назначение: Жилое;

Количество этажей: 18;

Количество подземных этажей: 1;

Общая проектная площадь: 17 261,99 кв.м;

Материал наружных стен: Наружные стены 3-х типов:

тип 1 – стеновые газобетонные блоки «E1 Block» (или аналог) толщиной 300-400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой толщиной 120 мм выполнен из керамического лицевого пустотелого кирпича;

тип 2 – монолитные железобетонные толщиной 200-250 мм, средний слой – минераловатный утеплитель «Кавити Баттс Rockwool» (или аналог) ($\lambda= 0,035$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм; наружный слой – керамический лицевой пустотелый кирпич толщиной 120 мм, с внутренней стороны оштукатурены цементно-известковым раствором;

тип 3 – стеновые газобетонные блоки «E1 Block» (или аналог) толщиной 400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой декоративная фасадная панель. Наружные стены подземной части здания ниже планировочной отметки утепляются пенополистиролом ПСБ С-25 ($\lambda_B = 0,041$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм.;

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытие: на отметке первого этажа – сплошная плита толщиной 200 мм; на отм. 2-го этажа, типового этажа, технического чердака, плиты покрытия (корпус 1, 2) – сплошная плита толщиной 180 мм; на отм. машинного помещения и пристройки к корпусу 1 – сплошная плита толщиной 200 мм. Армирование плит перекрытий осуществляется вязаными сетками из арматуры класса А500С с фоновым шагом 200 мм и в зонах усиления с дополнительными стержнями шагом 200 мм.;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения».

1.1.8. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием

в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.1.9. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.1.10. Орган государственной регистрации прав – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.11. Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.1.12. Уполномоченный Банк - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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»), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, в отношении земельного участка, общей площадью 3389 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

2.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года.

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-14-14266-2019, выданное 10 сентября 2019 года Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.4. Градостроительный план земельного участка № RU50510105-MSK003323 от 22 мая 2018 года.

2.2.5. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

2.2.6. Заключение № 00047-21ИСХ/ЗОСТ от 27.04.2021 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального

закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, с учетом ограничений, установленных Законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, в том числе площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5% (Пять процентов), материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование могут быть заменены на сравнимый аналог, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены с соблюдением установленных СП и СНиП.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанные изменения Объекта долевого строительства, вносимые в проектную документацию, не являются существенными.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

3.2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира);

3.2.2. Подъезд (секция): ;

3.2.3. Этаж: ;

3.2.4. Порядковый номер на площадке: ;

3.2.5. Условный номер: ;

3.2.6. Количество комнат: ;

3.2.7. Площадь комнат: жилая площадь кв.м;

3.2.8. Площадь помещений вспомогательного использования: кв.м;

3.2.9. Площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: кв.м. (с уч. коэф.);

3.2.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: кв.м;

3.2.11. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства: кв.м.

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с Проектной документацией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.4. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора.

План (поэтажный) Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Жилого дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

3.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются на основании технического плана на Жилой дом и фиксируются передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – 4 квартал 2022 года.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.11. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

3.12. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано и не является предметом судебного разбирательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства за создание Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»).**

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование: ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, строение 22; электронная почта: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8(495) 787-33-33.

Депонент: .

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс».

Депонируемая сумма: **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: **30 июня 2023 года.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ, информации о вводе Объекта в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 0014-20-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 06 мая 2020 года (далее – Договор НКЛ), заключенному с ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс»

ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- условия, предусмотренные Договором счета эскроу;
- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

4.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора согласно пункту 4.2. Договора.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены Договора производится:

- за счет собственных денежных **рублей РФ 00 копеек** – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- за счет кредитных средств в размере **рублей РФ 00 копеек** – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, предоставляемых ПАО «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г.), адрес местонахождения: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19., почтовый адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ИНН 7707083893 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от _____ года, далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенному для целей приобретения Объекта долевого строительства *в собственность* в г. Щелково Московской области между Участником долевого строительства и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Денежные средства перечисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» на имя Участника долевого строительства _____.

Счет эскроу:

в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва Дополнительный офис «Щелково»

ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, БИК 044525555,

к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО.

4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случае, если после фактических обмеров завершенного строительством Жилого дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, возникнет разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2.10. Договора, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, уточненной по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся объектами долевого строительства, проводимых уполномоченными организациями технического и кадастрового учета, в том числе БТИ. Цена Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения установленной по результатам фактического обмера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.4. Участнику долевого строительства на основании результата фактического обмера объекта долевого строительства (квартиры) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

Цена настоящего Договора считается изменённой с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади.

Если Уведомление об изменении площади надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, то цена настоящего Договора считается измененной со следующего 21-ого рабочего дня.

4.4.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения Цены, определяемой в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан предоставить Эскроу-агенту соглашение об изменении Цены Договора, зарегистрированное в Органе государственной регистрации прав;

- оплата разницы Цены Договора после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении площади.

4.4.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1. - 4.4., 4.4.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Жилого дома является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, **перечисляются Эскроу агентом со счета эскроу Участника долевого строительства на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО «Сбербанк России».** При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

4.8. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

4.9. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого

строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объёме.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить платежи в счёт цены настоящего Договора, в том числе дополнительные платежи в счёт цены настоящего Договора, связанные с увеличением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Приступить к приёмке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, нести обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно передаточному акту.

5.2.4. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

5.2.5. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.6. В течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Жилого дома всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.7.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.7.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора обязан направить Участнику долевого

строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к Договору.

6.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.13. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений и помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участниками долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

8.2. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку

Участнику долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику и Эскроу-агенту в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, открытия счета эскроу, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащей эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- об установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, посредством электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

10.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Жилого дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.5. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного требования заинтересованной Стороны.

11. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

С даты подписания Сторонами настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца;

- в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.5. В судебном порядке Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

11.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Земельный участок, общей площадью 3389 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, с кадастровым номером 50:14:0050412:2 (далее – Земельный участок), находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик передал право аренды на Земельный участок в залог ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» в соответствии с:

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0001-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 июня 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/014/2020-3;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0014-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04 августа 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-4;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0028-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 сентября 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-5.

13.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без

его (Участника) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Жилым домом, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Жилым домом может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

13.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. Договора.

13.6. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

14.4. Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику долевого строительства осуществляется по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора.

Корреспонденция направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручаются непосредственно Участнику долевого строительства под расписку.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом не полученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.5. В случае изменения платежных реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору.

Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

14.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Графический план Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3.

Банковские реквизиты:

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон: +7 (495) 988-42-82

Генеральный директор

Управляющей компании – ООО «Северо-запад» _____/М.В. Клюкин/

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная»,
основные характеристики которого определены в п. 3.2. настоящего Договора.

* Графические изображения сантехоборудования (умывальник, унитаз, мойка и т.п.) обозначены на графическом плане для условного обозначения их местоположения в квартире.

** Указанная в экспликации помещений:

«Площадь квартиры» означает Проектная общая площадь Объекта долевого строительства.

«Общая площадь» означает Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Генеральный директор
Управляющей компании – ООО «Северо-запад»

_____/М.В. Клюкин/

Участник долевого строительства:

_____/ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства **без чистовой отделки** со следующими характеристиками:

1. Межкомнатные перегородки выполняются в соответствии с графическим планом объекта долевого строительства, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещении без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Ввод оканчивается запорной арматурой (шаровые краны). Устанавливаются: КФРД, счетчики водопотребления.

3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.

4. Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехоборудования (унитазов, моек и т.п.).

5. Выполняется система отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов.

6. Отделочные работы, штукатурка, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не производятся.

7. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.

8. Устанавливается входная дверь.

9. Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

10. Электромонтажные работы: до щитка. Кабельная разводка не выполняется. На вводе в квартиру предусматривается установка устройства защитного отключения, для автоматического получения текущих данных по потреблению электроэнергии в электрощитах на лестничных площадках – счетчик «Меркурий». Устанавливаются: автономные дымовые пожарные извещатели, абонентское устройство домофонной связи, ввод в квартиру кабеля системы проводного радиовещания.

11. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительно согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, установленном Законодательством РФ.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Указанное выше обстоятельство не является основанием для предъявления каких-либо претензий к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор
Управляющей компании – ООО «Северо-запад»

_____ / /

_____/М.В. Клюкин/

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СЧЕТА ЭСКРОУ
(КВАРТИРА, ИПОТЕКА ВТБ)**

Настоящий проект договора не является публичной офертой, определяемой в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание письменного договора может/будет отличаться в зависимости от условий, согласованных сторонами договора, при соблюдении требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415; КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Терюховой Елены Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Абабковой Ольгой Александровной 04 июня 2019 г. за №77/1983-н/77-2019-4-277, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1.1. **Договор** - настоящий Договор, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства или уполномоченными их представителями, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», которому на праве аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 3389 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, принимающее долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома на основании настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0050412:2, на основании документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Указанный адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом;

Назначение: Жилое;

Количество этажей: 18;

Количество подземных этажей: 1;

Общая проектная площадь: 17 261,99 кв.м;

Материал наружных стен: Наружные стены 3-х типов:

тип 1 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 300-400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой толщиной 120 мм выполнен из керамического лицевого пустотелого кирпича;

тип 2 – монолитные железобетонные толщиной 200-250 мм, средний слой – минераловатный утеплитель «Кавити Баттс Rockwool» (или аналог) ($\lambda = 0,035$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм; наружный слой – керамический лицевой пустотелый кирпич толщиной 120 мм, с внутренней стороны оштукатурены цементно-известковым раствором;

тип 3 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой декоративная фасадная панель. Наружные стены подземной части здания ниже планировочной отметки утепляются пенополистиролом ПСБ С-25 ($\lambda_B = 0,041$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм.;

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытие: на отметке первого этажа – сплошная плита толщиной 200 мм; на отм. 2-го этажа, типового этажа, технического чердака, плиты покрытия (корпус 1, 2) – сплошная плита толщиной 180 мм; на отм. машинного помещения и пристройки к корпусу 1 – сплошная плита толщиной 200 мм. Армирование плит перекрытий осуществляется вязаными сетками из арматуры класса А500С с фоновым шагом 200 мм и в зонах усиления с дополнительными стержнями шагом 200 мм.;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения».

1.1.8. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.1.9. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.1.10. **Орган государственной регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома** – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.1.12. **Уполномоченный Банк** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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»), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, в отношении земельного участка, общей площадью 3389 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

2.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года.

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-14-14266-2019, выданное 10 сентября 2019 года Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.4. Градостроительный план земельного участка № RU50510105-MSK003323 от 22 мая 2018 года.

2.2.5. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

2.2.6. Заключение № 00047-21ИСХ/ЗОСТ от 27.04.2021 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, с учетом ограничений, установленных Законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, в том числе площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5% (Пять процентов), материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование могут быть заменены на сравнимый аналог, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены с соблюдением установленных СП и СНиП.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанные изменения Объекта долевого строительства, вносимые в проектную документацию, не являются существенными.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

3.2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира);

3.2.2. Подъезд (секция): ;

3.2.3. Этаж: ;

3.2.4. Порядковый номер на площадке: ;

3.2.5. Условный номер: ;

3.2.6. Количество комнат: ;

3.2.7. Площадь комнат: жилая площадь кв.м;

3.2.8. Площадь помещений вспомогательного использования: кв.м;

3.2.9. Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: кв.м. (с уч. коэф.);

3.2.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: кв.м;

3.2.11. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства: кв.м.

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с Проектной документацией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.4. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора.

План (поэтажный) Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Жилого дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

3.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются на основании технического плана на Жилой дом и фиксируются передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – 4 квартал 2022 года.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.11. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

3.12. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано и не является предметом судебного разбирательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства за создание Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»).**

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование: ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, строение 22; электронная почта: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8(495) 787-33-33.

Депонент: .

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс».

Депонируемая сумма: **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: **30 июня 2023 года.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ, информации о вводе Объекта в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 0014-20-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 06 мая 2020 года (далее – Договор НКЛ), заключенному с ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс»

ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 3010181040000000555

БИК 044525555

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- условия, предусмотренные Договором счета эскроу;
- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

4.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ рублей РФ и кредитных средств в размере _____ рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление Кредиторских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А, Почтовый адрес: Банк ВТБ (ПАО), 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 1, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № ____ от ____ года, заключенному в городе _____ между Участником долевого строительства и Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены Договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до ____ года открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий Банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, кор. счет 30101810345250000745 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525745, ИНН 7702070139.

• **Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в ПАО ПРОМСВЯЗЬБАНК на имя Участника долевого строительства:**

Счет эскроу _____

в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва Дополнительный офис «Щелково»

ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, БИК 044525555,

к/с 3010181040000000555 в ГУ Банка России по ЦФО.

- Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

• Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком по поручению Участника долевого строительства или Участником долевого строительства Кредитору оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию,

без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора.

4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случае, если после фактических обмеров завершено строительство Жилого дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, возникнет разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2.10. Договора, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, уточненной по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся объектами долевого строительства, проводимых уполномоченными организациями технического и кадастрового учета, в том числе БТИ. Цена Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения установленной по результатам фактического обмера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.4. Участнику долевого строительства на основании результата фактического обмера объекта долевого строительства (квартиры) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

Цена настоящего Договора считается измененной с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади.

Если Уведомление об изменении площади надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, то цена настоящего Договора считается измененной со следующего 21-ого рабочего дня.

4.4.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения Цены, определяемой в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан предоставить Эскроу-агенту соглашение об изменении Цены Договора, зарегистрированное в Органе государственной регистрации прав;

- оплата разницы Цены Договора после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении площади.

4.4.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, вернуть Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1. - 4.4., 4.4.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Жилого дома является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.8. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

4.9. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объёме.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить платежи в счёт цены настоящего Договора, в том числе дополнительные платежи в счёт цены настоящего Договора, связанные с увеличением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Приступить к приёмке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, нести обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно передаточному акту.

5.2.4. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.2.5. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.6. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Жилого дома всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.7.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.7.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к Договору.

6.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.13. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений и помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

8.2. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику и Эскроу-агенту в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, открытия счета эскроу, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащей эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;

- об установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, посредством электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

10.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Жилого дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.5. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного требования заинтересованной Стороны.

11. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

С даты подписания Сторонами настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца;

- в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.5. В судебном порядке Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

11.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Земельный участок, общей площадью 3389 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, с кадастровым номером 50:14:0050412:2 (далее – Земельный

участок), находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик передал право аренды на Земельный участок в залог ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» в соответствии с:

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0001-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 июня 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/014/2020-3;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0014-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04 августа 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-4;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0028-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 сентября 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-5.

13.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановления на кадастровый учет без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Жилым домом, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Жилым домом может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

13.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. Договора.

13.6. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

14.4. Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику долевого строительства осуществляется по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора.

Корреспонденция направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручаются непосредственно Участнику долевого строительства под расписку.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.5. В случае изменения платежных реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору.

Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

14.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Графический план Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3.

Банковские реквизиты:

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон: +7 (495) 988-42-82

Представитель по доверенности _____/Е.С. Терюхова/

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная»,
основные характеристики которого определены в п. 3.2. настоящего Договора.

* Графические изображения сантехоборудования (умывальник, унитаз, мойка и т.п.) обозначены на графическом плане для условного обозначения их местоположения в квартире.

** Указанная в экспликации помещений:

«Площадь квартиры» означает Проектная общая площадь Объекта долевого строительства.

«Общая площадь» означает Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства **без чистовой отделки** со следующими характеристиками:

1. Межкомнатные перегородки выполняются в соответствии с графическим планом объекта долевого строительства, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещении без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Ввод оканчивается запорной арматурой (шаровые краны). Устанавливаются: КФРД, счетчики водопотребления.

3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.

4. Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехоборудования (унитазов, моек и т.п.).

5. Выполняется система отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов.

6. Отделочные работы, штукатурка, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не производятся.

7. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.

8. Устанавливается входная дверь.

9. Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

10. Электромонтажные работы: до щитка. Кабельная разводка не выполняется. На вводе в квартиру предусматривается установка устройства защитного отключения, для автоматического получения текущих данных по потреблению электроэнергии в электрощитах на лестничных площадках – счетчик «Меркурий». Устанавливаются: автономные дымовые пожарные извещатели, абонентское устройство домофонной связи, ввод в квартиру кабеля системы проводного радиовещания.

11. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительно согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, установленном Законодательством РФ.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Указанное выше обстоятельство не является основанием для предъявления каких-либо претензий к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СЧЕТА ЭСКРОУ
(КВАРТИРА, ИПОТЕКА ПСБ)**

Настоящий проект договора не является публичной офертой, определяемой в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание письменного договора может/будет отличаться в зависимости от условий, согласованных сторонами договора, при соблюдении требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415; КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Терюховой Елены Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Абабковой Ольгой Александровной 04 июня 2019 г. за №77/1983-н/77-2019-4-277, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1.1. **Договор** - настоящий Договор, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства или уполномоченными их представителями, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», которому на праве аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 3389 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, принимающее долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома на основании настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0050412:2, на основании документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Указанный адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом;

Назначение: Жилое;

Количество этажей: 18;

Количество подземных этажей: 1;

Общая проектная площадь: 17 261,99 кв.м;

Материал наружных стен: Наружные стены 3-х типов:

тип 1 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 300-400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой толщиной 120 мм выполнен из керамического лицевого пустотелого кирпича;

тип 2 – монолитные железобетонные толщиной 200-250 мм, средний слой – минераловатный утеплитель «Кавити Баттс Rockwool» (или аналог) ($\lambda = 0,035$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм; наружный слой – керамический лицевой пустотелый кирпич толщиной 120 мм, с внутренней стороны оштукатурены цементно-известковым раствором;

тип 3 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой декоративная фасадная панель. Наружные стены подземной части здания ниже планировочной отметки утепляются пенополистиролом ПСБ С-25 ($\lambda_B = 0,041$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм.;

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытие: на отметке первого этажа – сплошная плита толщиной 200 мм; на отм. 2-го этажа, типового этажа, технического чердака, плиты покрытия (корпус 1, 2) – сплошная плита толщиной 180 мм; на отм. машинного помещения и пристройки к корпусу 1 – сплошная плита толщиной 200 мм. Армирование плит перекрытий осуществляется вязаными сетками из арматуры класса А500С с фоновым шагом 200 мм и в зонах усиления с дополнительными стержнями шагом 200 мм.;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения».

1.1.8. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.1.9. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.1.10. **Орган государственной регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома** – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.1.12. **Уполномоченный Банк** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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»), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, в отношении земельного участка, общей площадью 3389 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

2.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года.

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-14-14266-2019, выданное 10 сентября 2019 года Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.4. Градостроительный план земельного участка № RU50510105-MSK003323 от 22 мая 2018 года.

2.2.5. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

2.2.6. Заключение № 00047-21ИСХ/ЗОСТ от 27.04.2021 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, с учетом ограничений, установленных Законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, в том числе площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5% (Пять процентов), материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование могут быть заменены на сравнимый аналог, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены с соблюдением установленных СП и СНиП.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанные изменения Объекта долевого строительства, вносимые в проектную документацию, не являются существенными.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

3.2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира);

3.2.2. Секция: корпус __;

3.2.3. Этаж: ;

3.2.4. Порядковый номер на площадке: ;

3.2.5. Условный номер: ;

3.2.6. Количество комнат: ;

3.2.7. Площадь комнат: жилая площадь кв.м;

3.2.8. Площадь помещений вспомогательного использования: кв.м;

3.2.9. Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: кв.м.;

3.2.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: кв.м;

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с Проектной документацией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.4. После получения Застройщиком технического плана на Жилой дом будет установлена Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, которая может измениться по сравнению с

указанной в пункте 3.2.10. Договора Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора.

План (поэтажный) Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Жилого дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

3.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются на основании технического плана на Жилой дом и фиксируются в передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Срок окончания строительства Жилого дома – 4 квартал 2022 года.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.11. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого

строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

3.12. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано и не является предметом судебного разбирательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за создание Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»).**

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства составляет _____ рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование: ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, строение 22; электронная почта: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8(495) 787-33-33.

Депонент: .

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс».

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 30 июня 2023 г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученное Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ, информации о вводе Объекта в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 0014-20-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 06 мая 2020 года (далее – Договор НКЛ), заключенному с ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После

полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс»

ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- условия, предусмотренные Договором счета эскроу;
- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

4.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Оплата производится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных денежных средств с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке

- сумма в размере _____ (_____) **рублей** уплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере _____ (_____) **рублей** уплачиваются Участником долевого строительства за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № _____ от _____ г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе _____ между Банком и _____ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Объект долевого строительства) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник долевого строительства обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору

Для оплаты Цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, для дальнейшего перечисления на счет эскроу, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) дней с даты

подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма аккредитива - _____ (_____);
- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;
- Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в ПАО Промсвязьбанк на имя Участника долевого строительства;
- Получателем денежных средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком или Участником долевого строительства Исполняющему Банку следующих документов:

оригинал настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка). Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;

документов, подтверждающих зачисление собственных денежных средств на счет эскроу (документ требуется в случае, если аккредитив открывается только на сумму кредита).

- Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику недостающие документы для их предоставления Застройщиком в Исполняющий банк на исполнение аккредитива (данное условие включается в текст договора в случае, если аккредитив открывается только на сумму кредита)

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива.

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка;

Заккрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случае, если после фактических обмеров завершенного строительством Жилого дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, возникнет разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2.10. Договора, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, уточненной по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся объектами долевого строительства, проводимых уполномоченными организациями технического и кадастрового учета, в том числе БТИ. Цена Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения установленной по результатам фактического обмера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.4. Участнику долевого строительства на основании результата фактического обмера объекта долевого строительства (квартиры) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

Цена настоящего Договора считается изменённой с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади.

Если Уведомление об изменении площади надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, то цена настоящего Договора считается измененной со следующего 21-ого рабочего дня.

4.4.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения Цены, определяемой в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 4.2.1 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан предоставить Эскроу-агенту соглашение об изменении Цены Договора, зарегистрированное в Органе государственной регистрации прав;

- оплата разницы Цены Договора после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении площади.

4.4.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, вернуть Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1. - 4.4., 4.4.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Жилого дома является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.8. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

4.9. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого

строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объёме.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить платежи в счёт цены настоящего Договора, в том числе дополнительные платежи в счёт цены настоящего Договора, связанные с увеличением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Приступить к приёмке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, нести обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно передаточному акту.

5.2.4. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.2.5. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.6. В течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Жилого дома всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.7.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.7.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к Договору.

6.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.13. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений и помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

8.2. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику и Эскроу-агенту в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, открытия счета эскроу, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащей эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- об установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, посредством электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

10.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Жилого дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.5. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного требования заинтересованной Стороны.

11. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

С даты подписания Сторонами настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца;
- в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.5. В судебном порядке Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

11.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Земельный участок, общей площадью 3389 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, с кадастровым номером 50:14:0050412:2 (далее – Земельный участок), находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик передал право аренды на Земельный участок в залог ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» в соответствии с:

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0001-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 июня 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/014/2020-3;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0014-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04 августа 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-4;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0028-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 сентября 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-5.

13.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Жилым домом, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Жилым домом может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

13.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.4. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. Договора.

13.5. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

14.4. Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику долевого строительства осуществляется по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора.

Корреспонденция направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручаются непосредственно Участнику долевого строительства под расписку.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.5. В случае изменения платежных реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору.

Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

14.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Графический план Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3.

Банковские реквизиты:

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон: +7 (495) 988-42-82

Представитель по доверенности _____/Е.С. Терюхова/

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ дата рождения: _____ г.

_____ место рождения: _____, пол _____

_____ паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____ г.,

_____ код подразделения ____ - ____

_____ адрес регистрации: ____

_____ адрес для направления почтовых сообщений, уведомлений: ____

_____ адрес электронной почты: ____

_____ тел _____

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная»,
основные характеристики которого определены в п. 3.2. настоящего Договора.

* Графические изображения сантехоборудования (умывальник, унитаз, мойка и т.п.) обозначены на графическом плане для условного обозначения их местоположения в квартире.

** Указанная в экспликации помещений:

«Площадь квартиры» означает Проектная общая площадь Объекта долевого строительства.

«Общая площадь» означает Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____ /Е.С. Терюхова/

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства **без чистовой отделки** со следующими характеристиками:

1. Межкомнатные перегородки выполняются в соответствии с графическим планом объекта долевого строительства, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещении без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Ввод оканчивается запорной арматурой (шаровые краны). Устанавливаются: КФРД, счетчики водопотребления.

3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.

4. Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехоборудования (унитазов, моек и т.п.).

5. Выполняется система отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов.

6. Отделочные работы, штукатурка, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не производятся.

7. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.

8. Устанавливается входная дверь.

9. Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

10. Электромонтажные работы: до щитка. Кабельная разводка не выполняется. На вводе в квартиру предусматривается установка устройства защитного отключения, для автоматического получения текущих данных по потреблению электроэнергии в электрощитах на лестничных площадках – счетчик «Меркурий». Устанавливаются: автономные дымовые пожарные извещатели, абонентское устройство домофонной связи, ввод в квартиру кабеля системы проводного радиовещания.

11. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительно согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, установленном Законодательством РФ.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Указанное выше обстоятельство не является основанием для предъявления каких-либо претензий к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/_____/_____ /

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СЧЕТА ЭСКРОУ
(КВАРТИРА,ИПОТЕКА)**

Настоящий проект договора не является публичной офертой, определяемой в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание письменного договора может/будет отличаться в зависимости от условий, согласованных сторонами договора, при соблюдении требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415; КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Терюховой Елены Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Абабковой Ольгой Александровной 04 июня 2019 г. за №77/1983-н/77-2019-4-277, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1.1. **Договор** - настоящий Договор, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства или уполномоченными их представителями, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», которому на праве аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 3389 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, принимающее долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома на основании настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0050412:2, на основании документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Указанный адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом;

Назначение: Жилое;

Количество этажей: 18;

Количество подземных этажей: 1;

Общая проектная площадь: 17 261,99 кв.м;

Материал наружных стен: Наружные стены 3-х типов:

тип 1 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 300-400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой толщиной 120 мм выполнен из керамического лицевого пустотелого кирпича;

тип 2 – монолитные железобетонные толщиной 200-250 мм, средний слой – минераловатный утеплитель «Кавити Баттс Rockwool» (или аналог) ($\lambda = 0,035$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм; наружный слой – керамический лицевой пустотелый кирпич толщиной 120 мм, с внутренней стороны оштукатурены цементно-известковым раствором;

тип 3 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой декоративная фасадная панель. Наружные стены подземной части здания ниже планировочной отметки утепляются пенополистиролом ПСБ С-25 ($\lambda_B = 0,041$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм.;

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытие: на отметке первого этажа – сплошная плита толщиной 200 мм; на отм. 2-го этажа, типового этажа, технического чердака, плиты покрытия (корпус 1, 2) – сплошная плита толщиной 180 мм; на отм. машинного помещения и пристройки к корпусу 1 – сплошная плита толщиной 200 мм. Армирование плит перекрытий осуществляется вязаными сетками из арматуры класса А500С с фоновым шагом 200 мм и в зонах усиления с дополнительными стержнями шагом 200 мм.;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения».

1.1.8. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.1.9. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.1.10. **Орган государственной регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома** – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.1.12. **Уполномоченный Банк** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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»), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, в отношении земельного участка, общей площадью 3389 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

2.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года.

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-14-14266-2019, выданное 10 сентября 2019 года Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.4. Градостроительный план земельного участка № RU50510105-MSK003323 от 22 мая 2018 года.

2.2.5. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

2.2.6. Заключение № 00047-21ИСХ/ЗОСТ от 27.04.2021 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, с учетом ограничений, установленных Законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, в том числе площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5% (Пять процентов), материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование могут быть заменены на сравнимый аналог, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены с соблюдением установленных СП и СНиП.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанные изменения Объекта долевого строительства, вносимые в проектную документацию, не являются существенными.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

3.2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира);

3.2.2. Подъезд (секция): ;

3.2.3. Этаж: ;

3.2.4. Порядковый номер на площадке: ;

3.2.5. Условный номер: ;

3.2.6. Количество комнат: ;

3.2.7. Площадь комнат: жилая площадь кв.м;

3.2.8. Площадь помещений вспомогательного использования: кв.м;

3.2.9. Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: кв.м. (с уч. коэф.);

3.2.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: кв.м;

3.2.11. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства: кв.м.

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с Проектной документацией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.4. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора.

План (поэтажный) Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Жилого дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

3.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются на основании технического плана на Жилой дом и фиксируются передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – 4 квартал 2022 года.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.11. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

3.12. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано и не является предметом судебного разбирательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства за создание Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»).**

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование: ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, строение 22; электронная почта: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8(495) 787-33-33.

Депонент: .

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс».

Депонируемая сумма: **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 30 июня 2023 года.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ, информации о вводе Объекта в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 0014-20-2-0 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 06 мая 2020 года (далее – Договор НКЛ), заключенному с ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс»

ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- условия, предусмотренные Договором счета эскроу;
- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

4.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ рублей РФ и кредитных средств в размере _____ рублей РФ, предоставляемых ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург», зарегистрировано Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление №436 от 31 декабря 2014 г.), адрес местонахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, литера А, почтовый адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, литера А, к/с 30101810900000000790в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030790, ИНН 7831000027 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному в _____ между Участником долевого строительства и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем перевода денежных средств на эскроу-счет, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства, после государственной регистрации настоящего Договора с аккредитива, открытого в Банке на имя Участника долевого строительства, в следующем порядке:

Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает в Банке документарный, безотзывный, покрытый (депонированный) аккредитив (далее – «аккредитив»), исполняемый без акцепта Участника долевого строительства (Плательщика) на общую сумму долевого взноса на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей __ копеек;
- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;
- Плательщик: _____ (Участник долевого строительства);
- Банк – эмитент: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Получатель: _____ (Участник долевого строительства);
- Условия оплаты: без акцепта;
- Срок действия аккредитива: ____ (_____) дней с даты открытия;

Иные условия аккредитива определяются Участником долевого строительства в заявлении на открытие аккредитива.

Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и аккредитив, несет Участник долевого строительства.

4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случае, если после фактических обмеров завершенного строительством Жилого дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, возникнет разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2.10. Договора, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, уточненной по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся объектами долевого строительства, проводимых

уполномоченными организациями технического и кадастрового учета, в том числе БТИ. Цена Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения установленной по результатам фактического обмера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.4. Участнику долевого строительства на основании результата фактического обмера объекта долевого строительства (квартиры) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

Цена настоящего Договора считается изменённой с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади.

Если Уведомление об изменении площади надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, то цена настоящего Договора считается измененной со следующего 21-ого рабочего дня.

4.4.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения Цены, определяемой в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан предоставить Эскроу-агенту соглашение об изменении Цены Договора, зарегистрированное в Органе государственной регистрации прав;

- оплата разницы Цены Договора после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении площади.

4.4.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, вернуть Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1. - 4.4., 4.4.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Жилого дома является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.8. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

4.9. На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г., права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства Цены Договора в полном объёме.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить платежи в счёт Цены Договора, в том числе дополнительные платежи в счёт Цены Договора, связанные с увеличением общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Приступить к приёмке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, нести обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и

коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно передаточному акту.

5.2.4. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.2.5. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.6. В течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Жилого дома всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.7.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.7.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к Договору.

6.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.13. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений и помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

8.2. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику и Эскроу-агенту в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, открытия счета эскроу, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащей эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- об установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются

существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, посредством электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

10.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Жилого дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.5. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного требования заинтересованной Стороны.

11. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

С даты подписания Сторонами настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца;
- в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества

такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.5. В судебном порядке Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

11.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

11.8. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на Залоговый счет Участника долевого строительства № [REDACTED], открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Банком России 31 декабря 2014 года, расположенному по адресу: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А; Zalog_ipoteka@bspb.ru), права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер Залогового счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

При расторжении настоящего Договора до поступления денежных средств на Счет эскроу денежные средства, размещенные на аккредитиве, подлежат возврату Участнику долевого строительства посредством перечисления на указанный выше Залоговый счет Участника долевого строительства, открытый в Банке, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Земельный участок, общей площадью 3389 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, с кадастровым номером 50:14:0050412:2 (далее – Земельный участок), находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик передал право аренды на Земельный участок в залог ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» в соответствии с:

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0001-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 июня 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/014/2020-3;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0014-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04 августа 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-4;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0028-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 сентября 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-5.

13.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Жилым домом, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Жилым домом может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

13.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с

передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. Договора.

13.6. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

14.4. Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику долевого строительства осуществляется по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора.

Корреспонденция направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручаются непосредственно Участнику долевого строительства под расписку.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом не полученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.5. В случае изменения платежных реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом не полученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору.

Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

14.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Графический план Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3.

Банковские реквизиты:

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон: +7 (495) 988-42-82

Представитель по доверенности _____/Е.С. Терюхова/

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная»,
основные характеристики которого определены в п. 3.2. настоящего Договора.

* Графические изображения сантехоборудования (умывальник, унитаз, мойка и т.п.) обозначены на графическом плане для условного обозначения их местоположения в квартире.

** Указанная в экспликации помещений:

«Площадь квартиры» означает Проектная общая площадь Объекта долевого строительства.

«Общая площадь» означает Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства **без чистовой отделки** со следующими характеристиками:

1. Межкомнатные перегородки выполняются в соответствии с графическим планом объекта долевого строительства, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещении без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Ввод оканчивается запорной арматурой (шаровые краны). Устанавливаются: КФРД, счетчики водопотребления.

3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.

4. Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехоборудования (унитазов, моек и т.п.).

5. Выполняется система отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов.

6. Отделочные работы, штукатурка, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не производятся.

7. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.

8. Устанавливается входная дверь.

9. Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

10. Электромонтажные работы: до щитка. Кабельная разводка не выполняется. На вводе в квартиру предусматривается установка устройства защитного отключения, для автоматического получения текущих данных по потреблению электроэнергии в электрощитах на лестничных площадках – счетчик «Меркурий». Устанавливаются: автономные дымовые пожарные извещатели, абонентское устройство домофонной связи, ввод в квартиру кабеля системы проводного радиовещания.

11. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, установленном Законодательством РФ.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Указанное выше обстоятельство не является основанием для предъявления каких-либо претензий к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

Московская обл., г. Щелково

« ____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ОРАНЖ РЕАЛТИ», именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице генерального директора Гончаровой Наталии Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Исполнитель обязуется за вознаграждение оказать услуги по резервированию (приостановлению продажи Застройщиком) следующего объекта недвижимости (далее – Квартира):

Застройщик	ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», ИНН 5050050415, проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф
Разрешение на строительство	№ RU50-14-13170-2019, выданное 12 марта 2019 года Министерством жилищной политики Московской области
Строительный адрес	Московская область, г. Щелково, ул. Центральная
Проектный номер квартиры	
Этаж	
Проектная площадь	
Количество комнат	
Подъезд	
Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию	4 квартал 2022 года
Стоимость 1 кв.м., заявленная Застройщиком	
Цена квартиры	

Услуги по резервированию представляют собой действия Исполнителя по обеспечению предоставления Застройщиком Заказчику или указанным им лицам оферты на заключение договора участия в долевом строительстве (далее – уведомление о резервировании) на условиях, установленных Застройщиком, на срок резервирования.

Срок резервирования Квартиры равен 30 (Тридцати) календарным дням с момента получения Заказчиком уведомления о резервировании.

Отношения между Застройщиком и Заказчиком по вопросу акцепта оферты или продления срока ее действия, заключения договора участия в долевом строительстве не являются предметом настоящего Договора.

На основании дополнительных соглашений к настоящему договору, заключенных между Исполнителем и Заказчиком, объем услуг по данному договору может быть изменен.

2. Срок оказания услуги – один рабочий день с момента поступления от Заказчика оплаты и/или платежного документа в подтверждение исполнения своего обязательства по оплате. Исполнитель гарантирует, что в течение трех дней с даты заключения настоящего Договора оферта на заключение договора участия в долевом строительстве в отношении Квартиры не будет предоставлена Застройщиком другим лицам.

3. Стоимость услуг Исполнителя по резервированию Квартиры составляет 100 000 (Сто тысяч) руб., НДС не облагается, которые подлежат оплате путем безналичного перечисления на расчетный счет Исполнителя в течение трех дней с даты заключения настоящего Договора. В случае если в указанный срок Заказчиком не будет исполнено обязательство по оплате услуг, Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и заключить соответствующий договор об оказании услуг в отношении Квартиры с иным лицом. В настоящем случае договор прекращает свое

действие с момента поступления на электронную почту Заказчика, указанную в пункте 20 настоящего Договора, уведомления Исполнителя об отказе от исполнения договора.

4. Результатом оказания услуги является направление Исполнителем на электронную почту Заказчика, указанную в пункте 20 Договора, уведомления Застройщика о резервировании Квартиры за Заказчиком на срок, установленный в пункте 1 настоящего Договора.

В случае, если Застройщик откажется резервировать Квартиру за Заказчиком, то Исполнитель обязуется в срок не более 3 (Трёх) рабочих дней возратить Заказчику денежную сумму, уплаченную Заказчиком по настоящему договору на счет последнего указанный в пункте 19 настоящего Договора. При этом, с момента возврата Заказчику денежных средств, настоящий договор считается расторгнутым.

Стороны понимают, что предоставление согласия на резервирование Квартиры со стороны Застройщика находится вне воли Исполнителя и как следствие, расторжение настоящего Договора на основании того, что Застройщик не выдал согласия на резервирование Квартиры не может быть основанием для применения к Исполнителю каких-либо санкций со стороны Заказчика.

5. Обязательства Исполнителя по настоящему Договору возникают с момента поступления оплаты от Заказчика.

6. Исполнитель гарантирует, что в период срока резервирования данная Квартира не будет предлагаться к продаже и в отношении нее Застройщиком не будет заключен договор участия в долевом строительстве, какие-либо предварительные договоры с иными лицами.

7. Заказчик подтверждает, что ему известно о прекращении действия ограничений, установленных пунктом 6 настоящего Договора, если до окончания срока резервирования между ним и Застройщиком не будет заключен договор участия в долевом строительстве.

8. Заказчик подписанием настоящего договора признает, что направление Исполнителем с любого адреса электронной почты с доменом @orangerealty.ru сканированной копии уведомления Застройщика, в котором указан адрес квартиры, проектная площадь и срок резервирования, признается надлежащим способом передачи результата оказанных услуг и подписание акта об оказании услуг по настоящему Договору не требуется.

9. Заказчик вправе отказаться от услуг Исполнителя по настоящему Договору в течение трех дней с даты его заключения, но не позднее получения от Исполнителя уведомления о резервировании. В случае отказа Заказчика от исполнения настоящего договора путем направления Исполнителю уведомления по электронной почте на адрес n.goncharova@orangerealty.ru в указанный срок, Исполнитель обязан возратить Заказчику в течение 10 рабочих дней с даты получения уведомления полученные по настоящему Договору денежные средства в полном объеме путем безналичного перечисления по реквизитам, указанным в настоящем Договоре либо в уведомлении.

10. Заказчик вправе отказаться от услуг Исполнителя по настоящему Договору в случае отказа банка в течение Срока резервирования Квартиры предоставить Заказчику кредит или в случае предоставления кредита на сумму, меньшую необходимой для приобретения Квартиры. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты получения Исполнителем соответствующего уведомления от Заказчика по электронной почте на адрес n.goncharova@orangerealty.ru. Исполнитель обязан возратить Заказчику в течение 10 рабочих дней с даты получения уведомления полученные по настоящему Договору денежные средства в полном объеме путем безналичного перечисления по реквизитам, указанным в настоящем Договоре либо в уведомлении.

11. Заказчик предоставляет Исполнителю заверения о том, что ему известно и понятно, что денежные средства, уплаченные в соответствии с пунктом 3 настоящего Договора, оплачены в счет стоимости услуги Исполнителя, не входят в стоимость Квартиры и ни в какой форме не влияют на формирование цены по договору участия в долевом строительстве, который подлежат заключению между Заказчиком и Застройщиком.

12. Заказчик предоставляет Исполнителю заверения о том, что он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство объекта: «**Многоквартирный жилой дом со встроенно-**

пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная», размещенной на сайте наш.дом.рф.

13. Стороны признают юридическую силу за документами, переданными с использованием электронной почты по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. Каждая сторона должна настроить электронную почту на получение писем от другой стороны, следить за возможностью приема входящей электронной почты, за объемом памяти и сроком хранения электронной почты, не допускать автоматического перенаправления входящих электронных писем от другой стороны в нежелательную почту, спам, корзину и несет риски наступления неблагоприятных последствий, связанных с неисполнением обозначенных в настоящем договоре обязанностей.

14. Заказчик выражает свое безусловное согласие на обработку Исполнителем персональных данных Заказчика и предоставление Исполнителем вышеуказанной информации третьим лицам в объеме, порядке и на условиях настоящего пункта, и подтверждает, что, давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе. При этом под персональными данными Заказчика понимаются любые относящиеся к Заказчику сведения и информация на бумажных и/или электронных носителях, которые в целях заключения Договора были переданы Исполнителю Заказчиком лично или поступили Исполнителю иным способом, включая, но, не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, сведения о регистрации по месту жительства или пребывания, контактный телефон, регистрационные данные (№ ИНН, СНИЛС) и иную информацию, относящуюся к личности Заказчика, доступную либо известную в любой конкретный момент времени Исполнителю в связи с заключением и исполнением Заказчиком Договора и необходимую для его исполнения (далее - «Персональные данные»).

Согласие предоставляется Заказчиком в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и передачи Застройщику сведений о намерении Заказчика приобрести Квартиру в целях ее резервирования за Заказчиком на определенный срок, а также, при необходимости, для оформления документов для заключения договора участия в долевом строительстве и сопровождения процедуры его государственной регистрации (подача и получение документов, иное взаимодействие с уполномоченным органом).

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение, проверку), извлечение, использование, передачу (в т.ч. распространение, предоставление, доступ, воспроизведение, электронное копирование), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Заказчик признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг, передачи Исполнителем принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Исполнитель вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Заказчике лично (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также представлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию с соблюдением требований законодательства.

Заказчик признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку Персональных данных на основании настоящего согласия.

Согласие Заказчика на обработку персональных данных Заказчика действует в течение всего периода действия Договора и в течение 5 (Пяти) лет с момента прекращения Договора при условии отсутствия у Исполнителя сведений об отзыве указанного согласия, который осуществляется путем направления Исполнителю в письменной форме уведомления ценным письмом с описью вложения.

15. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

16. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 20 рабочих дней с момента получения ее стороной. Сторонами согласована подсудность рассмотрения споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, – Щелковский городской суд Московской области.

17. Все сообщения, уведомления по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в пункте 20 Договора. Уведомления, сообщения направляются по почте заказным письмом с описью вложения, по электронной почте или вручаются лично под расписку, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Датой получения соответствующего почтового отправления является 3-ий день с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя.

В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем

Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному стороне адресу и при этом неполученного стороной, считается дата отправления такого уведомления.

Если настоящим Договором предусмотрено направление документов и информации с использованием электронной почты, Стороны обязуются использовать именно этот способ направления документов и информации. В случае нарушения данного условия, каждая из сторон самостоятельно несет риск наступления неблагоприятных последствий.

18. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

19. Все Приложения, подписанные представителями обеих сторон, являются неотъемлемой частью Договора и имеют равную юридическую силу.

20. Адреса и реквизиты Сторон:

ЗАКАЗЧИК:

Гражданин Российской Федерации

Дата рождения: г.,

Место рождения:

Паспорт: серия номер ,

Выдан ,

Дата выдачи: г.,

Код подразделения: , Зарегистрированная по адресу:

Банковские реквизиты

Телефон:

Эл. почта:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «ОРАНЖ РЕАЛТИ»

Юридический адрес: 141102, Московская

область, г.о. Щёлково, г. Щёлково,

ул. Центральная, влд. 71/1, помещ. 7

ИНН/КПП 7702674162/505001001

ОГРН 1087746634524

р/с 40702810712010004385

в Филиале «Корпоративный» ПАО

«Совкомбанк»

к/с 30101810445250000360

БИК 044525360

Эл. почта: n.goncharova@orangerealty.ru

Генеральный директор

_____/_____/

_____/Н.В. Гончарова/

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СЧЕТА ЭСКРОУ
(КВАРТИРА,ИПОТЕКА)**

Настоящий проект договора не является публичной офертой, определяемой в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержания письменного договора может/будет отличаться в зависимости от условий, согласованных сторонами договора, при соблюдении требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Московская область, г. Щёлково _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415; КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Терюховой Елены Сергеевны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Абабковой Ольгой Александровной 04 июня 2019 г. за №77/1983-н/77-2019-4-277, с одной стороны, и

Гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а каждый по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора стороны договорились о нижеследующих терминах и определениях:

1.1.1. **Договор** - настоящий Договор, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства или уполномоченными их представителями, а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», которому на праве аренды принадлежит земельный участок, общей площадью 3389 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, принимающее долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома на основании настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Жилой дом** – это строящийся (создаваемый) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Центральная, на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0050412:2, на основании документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Указанный адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид: Многоквартирный жилой дом;

Назначение: Жилое;

Количество этажей: 18;

Количество подземных этажей: 1;

Общая проектная площадь: 17 261,99 кв.м;

Материал наружных стен: Наружные стены 3-х типов:

тип 1 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 300-400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой толщиной 120 мм выполнен из керамического лицевого пустотелого кирпича;

тип 2 – монолитные железобетонные толщиной 200-250 мм, средний слой – минераловатный утеплитель «Кавити Баттс Rockwool» (или аналог) ($\lambda = 0,035$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм; наружный слой – керамический лицевой пустотелый кирпич толщиной 120 мм, с внутренней стороны оштукатурены цементно-известковым раствором;

тип 3 – стеновые газобетонные блоки «Е1 Block» (или аналог) толщиной 400 мм на клею, с внутренней стороны блоки оштукатурены цементно-известковым раствором, наружный слой декоративная фасадная панель. Наружные стены подземной части здания ниже планировочной отметки утепляются пенополистиролом ПСБ С-25 ($\lambda_B = 0,041$ Вт/м0С) толщиной 100-150 мм.;

Материал поэтажных перекрытий: Перекрытие: на отметке первого этажа – сплошная плита толщиной 200 мм; на отм. 2-го этажа, типового этажа, технического чердака, плиты покрытия (корпус 1, 2) – сплошная плита толщиной 180 мм; на отм. машинного помещения и пристройки к корпусу 1 – сплошная плита толщиной 200 мм. Армирование плит перекрытий осуществляется вязаными сетками из арматуры класса А500С с фоновым шагом 200 мм и в зонах усиления с дополнительными стержнями шагом 200 мм.;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, указанная в техническом плане Жилого дома, изготовленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения».

1.1.8. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – это сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, в соответствии с проектной документацией.

1.1.9. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - это площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчёта площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчёте общей приведённой площади жилого помещения», в соответствии с проектной документацией.

1.1.10. **Орган государственной регистрации прав** – федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учёт, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома** – это документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешённому использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.1.12. **Уполномоченный Банк** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Стороны заключили настоящий Договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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»), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.2. Застройщик имеет право на заключение настоящего Договора на основании следующих документов:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, в отношении земельного участка, общей площадью 3389 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, кадастровый номер 50:14:0050412:2, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

2.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-0284-18 от 22 июня 2018 года.

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-14-14266-2019, выданное 10 сентября 2019 года Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.4. Градостроительный план земельного участка № RU50510105-MSK003323 от 22 мая 2018 года.

2.2.5. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

2.2.6. Заключение № 00047-21ИСХ/ЗОСТ от 27.04.2021 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, с учетом ограничений, установленных Законом № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, в том числе площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5% (Пять процентов), материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование могут быть заменены на сравнимый аналог, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены с соблюдением установленных СП и СНиП.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанные изменения Объекта долевого строительства, вносимые в проектную документацию, не являются существенными.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

2.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется построить (создать) Жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора, у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

3.2.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое помещение (квартира);

3.2.2. Подъезд (секция): ;

3.2.3. Этаж: ;

3.2.4. Порядковый номер на площадке: ;

3.2.5. Условный номер: ;

3.2.6. Количество комнат: ;

3.2.7. Площадь комнат: жилая площадь кв.м;

3.2.8. Площадь помещений вспомогательного использования: кв.м;

3.2.9. Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: кв.м. (с уч. коэф.);

3.2.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: кв.м;

3.2.11. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства: кв.м.

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с Проектной документацией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Объект долевого строительства подлежит передаче в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Указанные характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

3.4. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены, с учетом пункта 2.4 настоящего Договора.

План (позтажный) Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Жилого дома и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

3.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются на основании технического плана на Жилой дом и фиксируются передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – 4 квартал 2022 года.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

3.9. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Органе государственной регистрации прав и возникает с момента такой регистрации.

3.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.11. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

3.12. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность на дату заключения настоящего Договора не продано и не является предметом судебного разбирательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства за создание Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора, оплачиваемая Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – «Цена Договора»).**

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства и соответствующей Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) кв.м Объекта долевого строительства составляет **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Стоимость услуг Застройщика включена в цену настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Уполномоченном Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование: ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, дом 10, строение 22; электронная почта: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8(495) 787-33-33.

Депонент: .

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс».

Депонируемая сумма: **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: **30 июня 2023 года.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом № 214-ФЗ, информации о вводе Объекта в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 0014-20-2-0 об открытии кредитной линии (с

установленным лимитом выдачи) от 06 мая 2020 года (далее – Договор НКЛ), заключенному с ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО Специализированный застройщик «Олимп-Альянс»

ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- условия, предусмотренные Договором счета эскроу;
- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

4.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере ___ рублей РФ и кредитных средств в размере ___ рублей РФ, предоставляемых ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург», зарегистрировано Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление №436 от 31 декабря 2014 г.), адрес местонахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, литера А, почтовый адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, литера А, к/с 30101810900000000790в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030790, ИНН 7831000027 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № ___ от ___ года, заключенному в ___ между Участником долевого строительства и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем перевода денежных средств на эскроу-счет, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства, после государственной регистрации настоящего Договора с аккредитива, открытого в Банке на имя Участника долевого строительства, в следующем порядке:

Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает в Банке документарный, безотзывный, покрытый (депонированный) аккредитив (далее – «аккредитив»), исполняемый без акцепта Участника долевого строительства (Плательщика) на общую сумму долевого взноса на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: ___ (___) рублей __ копеек;
- Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;
- Плательщик: ___ (Участник долевого строительства);
- Банк – эмитент: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Получатель: ___ (Участник долевого строительства);
- Условия оплаты: без акцепта;
- Срок действия аккредитива: ___ (___) дней с даты открытия;

Иные условия аккредитива определяются Участником долевого строительства в заявлении на открытие аккредитива.

Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и аккредитив, несет Участник долевого строительства.

4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случае, если после фактических обмеров завершено строительство Жилого дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, возникнет разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2.10. Договора, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, уточненной по результатам проведения фактических обмеров квартир, являющихся объектами долевого строительства, проводимых уполномоченными организациями технического и кадастрового учета, в том числе БТИ. Цена Договора изменяется пропорционально указанной разнице.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения установленной по результатам фактического обмера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.4. Участнику долевого строительства на основании результата фактического обмера объекта долевого строительства (квартиры) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

Цена настоящего Договора считается измененной с даты получения Участником долевого строительства Уведомления об изменении площади.

Если Уведомление об изменении площади надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства, но не получено им в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, то цена настоящего Договора считается измененной со следующего 21-ого рабочего дня.

4.4.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты изменения Цены, определяемой в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником долевого строительства с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан предоставить Эскроу-агенту соглашение об изменении Цены Договора, зарегистрированное в Органе государственной регистрации прав;

- оплата разницы Цены Договора после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию производится Участником долевого строительства по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении площади.

4.4.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора изменяется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника долевого строительства, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, вернуть Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1. - 4.4., 4.4.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате Цены Договора.

4.6. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Жилого дома является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.8. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

4.9. На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г., права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке, установленном законодательством РФ.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи (принятия) Объекта долевого строительства, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором, при условии внесения Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно вносить платежи в счёт Цены Договора, в том числе дополнительные платежи в счёт Цены Договора, связанные с увеличением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Приступить к приёмке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. В соответствии с действующими положениями Жилищного кодекса РФ, нести обязанность по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента передачи Объекта долевого строительства согласно передаточному акту.

5.2.4. Не осуществлять без согласования с Застройщиком переоборудование и индивидуальную перепланировку Объекта долевого строительства до оформления права собственности на него.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.2.5. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, с учётом действующих правил и требований, предъявляемых к данному рода объектам.

5.2.6. В течение 3 (Трёх) рабочих дней сообщить Застройщику об изменении адреса своего места нахождения (регистрации), банковских реквизитов и иных изменений, имеющих значение для полного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Жилого дома всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.7.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.7.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до наступления срока, указанного в пункте 6.1. Договора обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в виде дополнительного соглашения к Договору.

6.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.13. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений и помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли

вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

8.2. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику и Эскроу-агенту в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, открытия счета эскроу, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащей эксплуатации Жилого дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Жилой дом. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с документами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, получил всю необходимую информацию:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы, номере телефона, адресе официального сайта, адресе электронной почты Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;
- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- об установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на внесение изменений, дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Жилого дома, в результате которых могут быть изменены характеристики Объекта долевого строительства, в части конструктивных решений, площади помещений, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны настоящим установили, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, установленных действующим законодательством РФ. Застройщик имеет право информировать Участника долевого строительства об указанных изменениях по средствам размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в сети Интернет.

9.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, даёт своё согласие на получение от Застройщика или иных юридических лиц, представляющих интересы или действующих по поручению Застройщика на основании соглашения или договора, посредством электронной почты, sms-рассылки по каналам сотовой связи или иным возможным образом материалов рекламного или информационного характера, в том числе сообщение о вводе Жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

10.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Жилого дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.5. Начисление и выплата штрафных санкций производится при наличии письменного требования заинтересованной Стороны.

11. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации и прекращает своё действие с момента выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

С даты подписания Сторонами настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца;

- в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.5. В судебном порядке Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

11.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

11.8. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на Залоговый счет Участника долевого строительства № [REDACTED], открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Банком России 31 декабря 2014 года, расположенному по адресу: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А; Zalog_ipoteka@bspb.ru), права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер Залогового счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

При расторжении настоящего Договора до поступления денежных средств на Счет эскроу денежные средства, размещенные на аккредитиве, подлежат возврату Участнику долевого строительства посредством перечисления на указанный выше Залоговый счет Участника долевого строительства, открытый в Банке, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее

исполнение) настоящего Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора.

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

12.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по настоящему Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Земельный участок, общей площадью 3389 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, ул. Центральная, с кадастровым номером 50:14:0050412:2 (далее – Земельный участок), находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды земельного участка № 16-1715/19 от 07 июня 2018 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Щёлковского муниципального района, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21 июня 2018 года за номером регистрации 50:14:0050412:2-50/014/2018-1.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик передал право аренды на Земельный участок в залог ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» в соответствии с:

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0001-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 июня 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/014/2020-3;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0014-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04 августа 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-4;

- договором ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/0028-20-2-0 от 08 мая 2020 года, обременение (ипотека) зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 сентября 2020 года за номером регистрации 50:14:0050412:1-50/158/2020-5.

13.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Жилым домом, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Жилым домом может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

13.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

13.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. Договора.

13.6. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения ее стороной.

Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Органе государственной регистрации прав.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

14.4. Отправка Участником долевого строительства писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику долевого строительства осуществляется по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора.

Корреспонденция направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручаются непосредственно Участнику долевого строительства под расписку.

Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.5. В случае изменения платежных реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного стороной, считается дата поступления почтового отправления в почтовое отделение связи, обслуживающее адрес получателя, если иное не предусмотрено настоящим договором.

14.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору.

Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Органа государственной регистрации прав.

14.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Графический план Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Олимп-Альянс», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Щелково Московской области 21 декабря 2004 года за ОГРН 1045010216481, ИНН 5050050415, КПП 505001001, находящееся по адресу (местонахождения): 141100, Московская область, Щелковский район, город Щелково, шоссе Фряновское, дом 64, корпус 1, помещение 3.

Банковские реквизиты:

Залоговый счет 40702810700000247315

в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» Дополнительный офис №131 "Бизнес-центр Тверской"

Корреспондентский счет 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон: +7 (495) 988-42-82

Представитель по доверенности _____/Е.С. Терюхова/

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРА)
расположенного в «Многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями (поз. № 4 по ГП) по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон № 5, ул. Центральная»,
основные характеристики которого определены в п. 3.2. настоящего Договора.

* Графические изображения сантехоборудования (умывальник, унитаз, мойка и т.п.) обозначены на графическом плане для условного обозначения их местоположения в квартире.

** Указанная в экспликации помещений:

«Площадь квартиры» означает Проектная общая площадь Объекта долевого строительства.

«Общая площадь» означает Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства **без чистовой отделки** со следующими характеристиками:

1. Межкомнатные перегородки выполняются в соответствии с графическим планом объекта долевого строительства, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещении без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Ввод оканчивается запорной арматурой (шаровые краны). Устанавливаются: КФРД, счетчики водопотребления.

3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается.

4. Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехоборудования (унитазов, моек и т.п.).

5. Выполняется система отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов.

6. Отделочные работы, штукатурка, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не производятся.

7. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.

8. Устанавливается входная дверь.

9. Встроенная мебель, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

10. Электромонтажные работы: до щитка. Кабельная разводка не выполняется. На вводе в квартиру предусматривается установка устройства защитного отключения, для автоматического получения текущих данных по потреблению электроэнергии в электрощитах на лестничных площадках – счетчик «Меркурий». Устанавливаются: автономные дымовые пожарные извещатели, абонентское устройство домофонной связи, ввод в квартиру кабеля системы проводного радиовещания.

11. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, установленном Законодательством РФ.

Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Указанное выше обстоятельство не является основанием для предъявления каких-либо претензий к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Олимп-Альянс»

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности

_____/Е.С. Терюхова/

_____/ /