**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «ХайдАут»,** зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739319420, ИНН 7729058636, КПП 772901001, находящееся по адресу: 119136, ГОРОД МОСКВА, 3-Й СЕТУНЬСКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 10, в лице Генерального директора Чумина Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации [●]**, пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] \_\_.\_\_.\_\_\_\_г., код подразделения [●], проживающ[●] (зарегистрирован[●]) по адресу: [●] именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности без уточнения – «Сторона», в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Термины и определения**
2. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

**1.1.** **«Застройщик»** – Акционерное общество «Специализированный застройщик «ХайдАут» (АО «СЗ «ХайдАут»), являющееся арендатором Земельного участка и привлекающее денежные средства Участника для строительства (создания) Объекта недвижимости, на основании:

- Разрешения на строительство № 77-07-021561-2024 \_от 13 июня 2024 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР);

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-07-060357 от 14.04.2023 г., в редакции дополнительного соглашения к договору аренды от 16.01.2024 г.

- проектной декларации, размещенной на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

**1.2. «Участник»** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства Объекта недвижимости, у которого при условии исполнения своих обязательств возникают права собственности на объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**1.3. «Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером 77:07:0006003:5096, расположенный по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Раменки, 3-й Сетуньский проезд, земельный участок 10, общей площадью 17145 +/- 46 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Хранение автотранспорта (2.7.1); Бытовое обслуживание (3.3); Здравоохранение (3.4); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2).

**1.4. «Объект недвижимости»** – многофункциональный жилой комплекс, строительство которого осуществляется на Земельном участке. Технические характеристики Объекта недвижимости изложены в Приложении № 1 к Договору.

Объект недвижимости относится к уникальным объектам в соответствии с ч 2 ст. 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**1.5. «Окончание строительства Объекта недвижимости»** – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

**1.6. «Объект долевого строительства»** – жилое помещение, указанное в п.2.3. Договора, подлежащее передаче Участнику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

**1.7. «Площадь объекта долевого строительства»** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства (то есть площадь объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией), являющаяся ориентировочной в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

**1.8. «Окончательная Площадь объекта долевого строительства»** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации и/или кадастровых работ, осуществляемых привлеченным Застройщиком кадастровым инженером или уполномоченной организацией на предмет установления внутренних размеров Объекта недвижимости, в т.ч. Объекта долевого строительства.

**1.9. «Общее имущество» –** помещения в Объекте недвижимости, не являющиеся частями жилых помещений (объектов долевого строительства) и не входящие в состав таких жилых помещений, которые передаются Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, предназначенные для обслуживания жилых помещений (более одного помещения) в Объекте недвижимости, для доступа к жилым помещениям (объектам долевого строительства), в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого помещения в Объекте недвижимости оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте недвижимости за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения; земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен (будет расположен) Объект недвижимости, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации и законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

**1.10. «Регистрирующий орган»** – орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

**1.11. «Уполномоченный банк»** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника (депонента) в счет уплаты   
Цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

**1.12. «Счет эскроу»** – специальный счет эскроу в рублях Российской Федерации для учета и блокировки денежных средств, полученных Эскроу–агентом (Банком) от Участника долевого строительства (Депонента), в счет уплаты Цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

**1.13. «ЕИСЖС»** – Единая информационная система жилищного строительства, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации, в которую Застройщик как Субъект информации обязан размещать информацию и документацию в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

**1.14. «Инструкция по эксплуатации»** – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**1.15. «Передаточный акт»** – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником.

**1.16.** **Применимое право** - федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

1. **Предмет Договора**
   1. Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.
   2. В соответствии с положениями Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме передать ему Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
   3. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Корпус** | **Номер этажа Здания:** | **Условный номер Объекта:** | **Проектная общая площадь Объекта (кв.м):** | **Кол-во комнат:** | **Площади комнат (кв.м):** | **Лоджия/балкон/терраса:** | **Площадь лоджии/балкона (кв.м):** |
|  | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |

План этажа, на котором расположен Объект долевого строительства (с отображением его местоположения на этаже, указанием площади (в кв.м) приведен в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику, указано в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости являются проектными и подлежат уточнению после Окончания строительства Объекта недвижимости. При этом Площадь объекта долевого строительства уточняется по данным первичной технической инвентаризации. Изменение Площади объекта долевого строительства является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, 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.

1. **Правовое основание заключения Договора**
   1. Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ( далее – Закон № 214-ФЗ) и другими нормативными актами Российской Федерации».
   2. Участник подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика и ознакомился со всей необходимой и полной информацией о Застройщике и проекте строительства Объекта недвижимости, включая, но не ограничиваясь:

- наименование, адрес нахождения и режим работы Застройщика;

- объем своих прав и обязанностей по Договору;

- правовые основания, сроки и условия строительства Объекта недвижимости;

- момент возникновения имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- момент возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- способы обеспечения по Договору;

- проектная документация;

- проектная декларация Застройщика.

* 1. Застройщик вправе в одностороннем порядке, без согласия Участника вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом Площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, , по результатам изменения проектной документации. 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. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера Площади объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Площади объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) процентов по сравнению с Площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.3 Договора.
  2. Привлечение денежных средств Участника осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

1. **Цена Договора и порядок расчетов Сторон**
   1. Цена Договора является суммой денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства и рассчитывается, исходя из стоимости одного квадратного метра Площади объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
   2. Исходя из Площади объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра Площади объекта долевого строительства, Цена Договора составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (далее – Цена Договора), НДС не облагается.

В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта недвижимости.

* 1. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального счета эскроу, открываемого в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент**: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000 от 17.10.1990, место нахождения: город Санкт-Петербург, адрес: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: +74957772424.

**Депонент**: Участник;

**Бенефициар**: Застройщик;

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.9 Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2028 года.**

**Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. №\*\* участия в долевом строительстве от \*\* за [ФИО Участника]. НДС не облагается».**

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы осуществляется в соответствии с ч.6 ст. 15.5.** Законом № 214-ФЗ.**:**

* 1. Оплата Цены Договора производится Участником с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации Договора в следующем порядке:
     1. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_копеек.
     2. Участник вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_копеек, с использованием номинального счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту– «Номинальный счет»). Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.
     3. Для оплаты цены Договора Участник обязан открыть счет эскроу не позднее 3 рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами, в Уполномоченном банке.
     4. Участник обязан для оплаты цены Договора открыть и внести на номинальный счёт сумму первого платежа в соответствии с Графиком платежей (Приложение №\_\_), для последующего перечисления денежных средств на эскроу счёт, после проведения государственной регистрации Договора.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника в Уполномоченном банке, в счет оплаты Цены Договора осуществляется в течение: от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с даты получения информации о государственной регистрации Договора.

* + 1. В случае если Участник не выполнит указанные в п.4.4.3 – 4.4.4 обязанности в срок, то по истечении этого срока, Договор не подлежит передаче на государственную регистрацию, обязательства Сторон по Договору прекращаются, правовые последствия сделки не наступают, и Застройщик вправе распорядиться Объектом долевого строительства по своему усмотрению, а Участник не вправе требовать заключения и исполнения Договора от Застройщика.
  1. Участник не имеет права осуществлять любые платежи на счет эскроу до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.
  2. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами настоящей статьи Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
  3. 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 (если иное не предусмотрено условиями) для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.
  4. Цена Договора, указанная в пункте 4.2 Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Площадь объекта долевого строительства будет больше или меньше, по сравнению с Площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.3 Договора на любую величину (площадь).
  5. Участнику по завершению строительства Объекта недвижимости и получения результатов обмеров кадастрового инженера, по указанному в Договоре адресу Участника направляется Уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передачи с указанием Окончательной Площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление)), в том числе по электронной почте и/или посредством почты и/или путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку, либо его представителю по Доверенности. Окончательная Площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.
     1. В случае если Окончательная Площадь объекта долевого строительства будет больше Площади объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения им Уведомления произвести доплату Застройщику Цены Договора (если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Если счет эскроу не закрыт, доплата производится на счет эскроу.
     2. В случае если Окончательная Площадь Объекта долевого строительства будет меньше Площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, Застройщик обязуется при условии получения Застройщиком письменного заявления Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возвратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.8 Договора.
  6. 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 в соответствии с условиями договора счета эскроу.
  7. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.
  8. В Цену Договора включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора.
  9. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на счет эскроу, открытый согласно настоящей статье Договора, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник несет самостоятельно.
  10. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. Застройщик обязан:
      1. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.3 Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.14 Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.
      2. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц.
      3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и иные параметры которого соответствуют условиям Договора и Приложения № \_\_ к Договору.
      4. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в Регистрирующем органе.
      5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в статье 6 Договора, в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Застройщик имеет право по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Объекта недвижимости лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

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

* 1. Участник обязан:
     1. Уплатить цену Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором.
     2. Подготовить и предоставить Застройщику все необходимые документы для регистрации Договора в Регистрирующем органе в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня подписания Договора.
     3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.3 Договора, по Передаточному акту в сроки и порядке, установленные Договором.
     4. Письменно уведомить Застройщика в случае изменения своих паспортных данных и (или) адреса регистрации, адреса электронной почты, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента таких изменений. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.
     5. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, Участник обязан самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, вносить плату за жилое помещение, в том числе: коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости в пользу выбранной в установленном законом порядке управляющей организации, для чего заключить соответствующий договор с управляющей организацией, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
     6. До регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.
     7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора, в том числе до момента проведения взаиморасчетов согласно пункту 4.9.1. Договора.
     8. В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства до момента оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных п 5.4.5 Договора, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику понесенные расходы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Застройщика.
     9. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством.
     10. Самостоятельно отслеживать изменения, вносимые в проектную декларацию Застройщиком, в т.ч. в части адреса, банковских реквизитов, режима работы Застройщика. Актуальная информация считается доведенной до Участника с момента опубликования Застройщиком изменений в проектную декларацию в ЕИСЖС.

В день приемки Объекта долевого строительства заключить договор с эксплуатирующей организацией (управляющей организацией), выбранной в установленном законом порядке. Уклонение Участником от заключения с управляющей организацией договора на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доле общего имущества в Объекте недвижимости.

* 1. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.14 Договора в полном объеме и подписания Участником Передаточного акта на Объект долевого строительства.

1. **Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику**
   * 1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по Договору **– не позднее «31» декабря 2028 года.**
   1. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право на досрочную передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника.

Застройщик по завершении строительства (создания) Объекта недвижимости направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку, либо его представителю по доверенности.

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

* 1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.
  2. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта недвижимости 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.
  3. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:
     1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; Окончательной Площади объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Площади объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.
     2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): выступов, ниш, козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.5.3. Проектное (фактическое) изменение условного номера объекта, указанного в п.2.3. Договора.

* 1. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства не делает его не пригодным для предусмотренного Договором использования.
  2. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня, предусмотренного п. 6.1 Договора для передачи, Застройщик вправе составить в установленном законом порядке односторонний Передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

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

* 1. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 60 (Шестьдесят) календарных дней.

1. **Гарантийный срок и особые условия**
   1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предоставленной Участнику Инструкции по эксплуатации.

* 1. Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
  2. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.
  3. Участник не вправе до подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также Участник самостоятельно несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.
  4. Участник уведомлен о том, что Объект недвижимости относится к уникальным объектам в соответствии с ч 2 ст. 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
  5. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещение на фасаде Объект недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.
  6. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.

**Статья 8. Уступка прав требований по Договору. Особые условия.**

8.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с учетом договоренности Сторон о том, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика для исполнения обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства надлежащему лицу и для надлежащего исполнения обязательств Участника перед Застройщиком, в том числе с учетом того, что с «01» марта 2023 года стали закрытыми (отсутствовать) в Едином государственном реестре недвижимости персональные данные собственников/правообладателей-физических лиц в силу принятия ФЗ от 14.07.2022 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных", отдельные законодательные акты Российской Федерации о признании утратившей силу части 14 статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» и с учетом того, что с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика, в том числе в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком и соответственно в пользу неплатежеспособного и недобросовестного лица недопустима и не будет осуществлена Уступка прав (требований) по Договору.

8.2. Уступка прав (требований) по Договору, по которому оплачена полностью Цена Договора, предусмотренная в п. 4.1. Договора (после оплаты Цены Договора), допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке и на условиях, предусмотренных Гражданским Кодексом Российской Федерации, Законом № 214-ФЗ и с учетом особенностей, установленных в п. 8.2.1. настоящего Договора.

8.2.1. Уступка прав (требований) по Договору, по которому оплачена полностью Цена Договора, предусмотренная в п. 4.1., 4.2. Договора, совершается Участником не ранее чем через 5 (Пять) календарных дней после доставки (вручения) Застройщику письменного уведомления о намерении Участника совершить уступку прав (требований) по Договору с указанием данных нового участника долевого строительства и других условий совершения такой уступки. Указанный в настоящем пункте Договора срок требуется для формирования Застройщиком Реестра о планируемых уступках прав (требований) по Договору.

В течение указанного в настоящем пункте Договора срока, между Застройщиком, Участником и Цессионарием (новым участником долевого строительства) может быть достигнута и исполнена договоренность о заключении договора (соглашения) об уступке прав (требований) по Договору с участием Застройщика в качестве стороны договора (соглашения) об уступке прав (требований) по Договору в целях фиксации (удостоверения) факта уведомления Застройщика о факте совершаемой уступке, осуществляемой путем проставления отметки «с надписью об уведомлении Застройщика о факте совершаемой уступки», подписи уполномоченного лица Застройщика и проставления печати Застройщика.

8.2.2. Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что установленное в п. 8.2.1. Договора положение о совершении Участником уступки прав (требований) по Договору, по которому оплачена полностью Цена Договора, предусмотренная в п. 4.1., 4.2. Договора, предназначено исключительно для формирования и ведения Застройщиком Реестра о планируемых уступках прав (требований) по Договору, и таким образом не является кабальным и/или обременительным и/или нарушающим (ущемляющим) права Участника и не толкуется как обязанность получения предварительного согласия Застройщика для совершения Участником уступки прав (требований) по Договору, по которому оплачена полностью Цена Договора, предусмотренная в п. 4.1., 4.2. Договора.

8.3. Уступка прав (требований) по Договору, по которому не оплачена и/или не полностью оплачена Цена Договора, предусмотренная в п. 4.1., 4.2. Договора (до оплаты Цены Договора), допускается с момента государственной регистрации Договора с одновременным переводом долга по оплате Цены Договора на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке и на условиях, предусмотренных Гражданским Кодексом Российской Федерации, Законом № 214 и с учетом особенностей, установленных в п. 8.3.1. настоящего Договора.

8.3.1. Уступка прав (требований) с одновременным переводом долга по Договору, совершается только с предварительного письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства, намеренный осуществить Уступку прав (требований) с одновременным переводом долга по Договору, направляет в адрес Застройщика запрос на выдачу Застройщиком согласия (разрешения) на заключение договора (соглашения) об уступке прав (требований) с одновременным переводом долга по Договору. Застройщик рассматривает такой запрос Участника долевого строительства в срок не менее 10 (Десяти) календарных дней и по итогу принимает решение, оформляемое письменно о согласии (разрешении) Застройщика и/или об отказе Застройщика на совершение Участником долевого строительства уступки прав (требований) с одновременным переводом долга.

8.3.2. Письменное согласие Застройщика на совершение Участником долевого строительства уступки прав (требований) с одновременным переводом долга по Договору может выдаваться (удостоверяться):

- путем заключения договора (соглашения) об уступке прав (требований) по Договору с участием Застройщика в качестве стороны уступки в целях фиксации (удостоверения) факта согласия (разрешения) Застройщика, осуществляемой путем проставления отметки «с надписью о согласии Застройщика на совершение уступки», подписи уполномоченного лица Застройщика и проставления печати Застройщика.

- путем направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства письменного документа, согласно которому подтверждается согласие (разрешение) Застройщика на уступку прав (требований) с одновременным переводом долга по Договору, оформленного на фирменном бланке Застройщика, с подписью уполномоченного лица Застройщика и фирменной печатью Застройщика, проставленной на подпись уполномоченного лица Застройщика;

8.3.3. Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что Застройщик вправе без объяснения причин принять решение об отказе Застройщика на совершение Участником долевого строительства уступки прав (требований) с одновременным переводом долга по Договору, поскольку личность участника долевого строительства имеет существенное значение Застройщика для исполнения обязательства Застройщика и для надлежащего исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, в таком случае настоящий Договор подлежит надлежащему исполнению Участником долевого строительства либо расторжению в установленном законом порядке.

8.4. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5. Участник долевого строительства, а также Цессионарий (новый участник долевого строительства) обязан уведомить Застройщика о совершенной Уступке прав (требований) в пользу Цессионария (нового участника долевого строительства) по Договору в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации такой уступки с предоставлением Застройщику подтверждения (доказательства), а именно копии договора (соглашения) уступки прав (требований) по Договору с отметкой Регистрирующего органа либо Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию договора (соглашения) об уступке прав требований по Договору.

8.6. В случае уступки прав (требований) по Договору к Цессионарию (новому участнику долевого строительства) переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства (Цедентом). Цессионарий (новый участник долевого строительства) обязуется с соблюдением срока, предусмотренного Правилами совершения операций по счетам эскроу, действующими у Эскроу-агента, предоставить Эскроу-агенту оригинал договора (соглашения) об уступке прав требований по Договору, а также обязуется подать заявление о переходе прав требований по Договору участия к Цессионарию как новому участнику долевого строительства, документ, удостоверяющий личность, и иные необходимые документы и сведения по запросу Эскроу-агента. В процессе взаимодействия с Эскроу-агентом Цессионарий как новый участник долевого строительства обязуется предпринять все необходимые меры и действия для заключения/переоформления с Эскроу-агентом Договора Счета эскроу. Стороны подтверждают, что для открытия/переоформления Счета эскроу на имя Цессионария как нового участника долевого строительства, участие Застройщика не требуется.

8.7. Цессионарий как новый участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомить Застройщика об открытии/переоформлении на свое имя Счета эскроу с предоставлением надлежащего подтверждения, выданного в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу, действующими у Эскроу-агента.

8.8. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

**9. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров**

9.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения установленных Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты и действия государственных и муниципальных органов, пандемия, эпидемия, режим повышенной готовности, военные действия любого характера, препятствующие выполнению Договора.

9.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

9.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

9.8. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

9.9. В случае проведения Участником работ в нарушение условий, указанных в п. 5.4.6 Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.

9.10. Помимо санкций, предусмотренных в п. 9.8., 9.9. Договора, Участник обязан по требованию Застройщика произвести ремонтные, восстановительные и демонтажные работы в целях возвращения (восстановления) Объекта долевого строительства и фасада Объекта недвижимости в исходное состояние (до проведения Участником работ с нарушением) или возместить за счет Участника расходы Застройщика на проведение работ, необходимых для возвращения (восстановления) Объекта долевого строительства и фасада Объекта недвижимости в исходное состояние (до проведения Участником работ с нарушением).

9.10. В случае проведения Участником работ в нарушение условий, указанных в п. 5.4.6 Договора, а так же в случае установки внешних блоков кондиционеров, а также других дополнительных конструкций на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией, Участник осознает все риски, связанные с выдачей уполномоченным органом отказа и/или увеличением срока выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, до момента возвращения (восстановления) Объекта долевого строительства и фасада Объекта недвижимости в исходное состояние (до проведения Участником работ с нарушением).

9.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке, по месту нахождения Застройщика.

**10. Прочие условия**

10.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что право аренды на Земельный участок передано в залог Банку и может быть передано в последующий залог третьим лицам.

10.2. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности и дает свое согласие на то, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0006003:5096, на котором осуществляется строительство многофункционального жилого комплекса, находится в залоге у Банка ВТБ (ПАО), ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391 (ранее и далее по тексту – «Банк») на основании Договора об ипотеке № 6207-ДИ/1 от 29.01.2024, заключенного между Застройщиком (залогодатель) и Банком (залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору на цели строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

10.3. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости;

- на последующее (до и/или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом, включая передачу в последующий залог права аренды Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости.

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

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

**11. Заключительные положения**

11.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

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

11.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон исполнения от настоящего Договора согласно ст. 9 Закона №214-ФЗ, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

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

11.5.1. Если иное не предусмотрено законом или Договором любое уведомление, извещение, сообщение, требование должны быть направлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении – при доставке курьером Стороны-отправителя;

- в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения – при направлении через организацию почтовой связи.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 Договора.

11.6. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое 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 передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, телефон, электронная почта.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения и исполнения Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора, а также срока архивного хранения Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

11.7. Участник подтверждает, что все условия Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, в т.ч. права и обязанности Участника в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник подтверждает, что перед подписанием Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта недвижимости, местоположением Объекта недвижимости с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта недвижимости, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.8. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретается Участником для личного (индивидуального или семейного) использования.

11.9. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламораспространителем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на реквизиты Участника указанные в статье 12 Договора sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений), содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц, а также информацию, связанную с исполнением Договора.

11.10. Договор составлен в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.. Все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу.

*К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:*

*Приложение №1 – Технические характеристики Объекта недвижимости;*

*Приложение №2 - Планировка Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже и техническое описание Объекта долевого строительства.*

*Приложение №3 – Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику.*

*Приложение №4 - График оплата Цены Договора.*

**12Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик: АО «СЗ «ХайдАут»**

**Адрес местонахождения:119136, город Москва,**

**3-й Сетуньский проезд, д.10**

**ИНН/КПП 7729058636/772901001**

**ОГРН 1027739319420**

**в БАНК ВТБ (ПАО)**

**к/с 30101810700000000187**

**БИК 044525187**

Эл.почта: hideout@d-a.ru

**Участник:** Гражданин РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Эл.почта Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Чумин Е.В./**

м.п.

**Участник:**

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

Фамилия, имя, отчество полностью Подпись

Приложение № 1 к Договору

участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Технические характеристики Объекта недвижимости**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид** | Многоквартирный дом |
| **Назначение** | Жилое |
| **Количество этажей** | Минимальное количество этажей в объекте – 1  Максимальное количество этажей в объекте – 50 + 2 подземных |
| **Общая площадь (кв.м)** | 83 172 кв.м. |
| **Материал наружных стен и каркаса объекта** | Иной вид материалов наружных стен и каркасов (С монолитным железобетонным каркасом и стенами из стекла и металлических панелей в составе навесной системы) |
| **Материал перекрытий** | Железобетон |
| **Класс энергоэффективности** | А |
| **Класс сейсмостойкости** | 6 баллов |

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **АО «СЗ «ХайдАут»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Чумин Е.В./** | **Участник** |

Приложение № 2 к Договору

участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже,**

**в т.ч. схема расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства**

**(комнат, помещений вспомогательного использования, ~~лоджий, веранд, балконов,~~ террас) и техническое описание Объекта долевого строительства.**

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Квартире (проектные):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Площадь комнат (проектная), м2 | | Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м2 | |
| Условный номер комнаты | Площадь (проектная), м2 | Наименование помещения | Площадь (проектная), м2 |
|  |  | Прихожая  С/у  Коридор  Коридор  С/у  Терраса |  |

****

На Схеме расположения Объекта долевого строительства обозначение межкомнатных перегородок, санитарно-технического оборудования (ванны, унитазы, умывальники, раковины и др.), бытового оборудования (посудомоечные, стиральные машины и др.) носят условный характер, устройство и установка их Застройщиком не производится.

На Схеме Объекта долевого строительства наименование частей нежилого помещения указано условно в целях обозначения их функционального назначения. Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения.

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, информация об условном номере Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

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

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **АО «СЗ «ХайдАут»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Чумин Е.В./** | **Участник** |

Приложение № 3 к Договору

участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику**

На момент передачи Участнику по передаточному акту Объект долевого строительства должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

1. В Объекте долевого строительства **производятся** следующие работы:
   * + установка входной двери;
     + обеспыливание поверхности потолка пигментированной белой грунтовкой;
     + возведение внутриквартирных перегородок;
     + штукатурка стен гипсовой штукатуркой (кроме мокрых зон);
     + шпатлевание стен под чистовую отделку (кроме мокрых зон);
     + устройство стяжки пола с шумоизоляцией;
     + прокладка труб горячего и холодного водоснабжения до мест подключения с установкой запорной арматуры;
     + прокладка труб канализации;
     + разводка электрических и слаботочных кабелей до мест установки выключателей и розеток с установкой подрозетников;
     + устройство гидроизоляции в зонах санузла;
     + установка приборов отопления;
     + установка встроенного квартирного щита;
     + ввод воздуховода приточно-вытяжной вентиляции с установкой пожарных клапанов на приточном воздуховоде и клапанов постоянного расхода на вытяжном;
     + ввод трубопроводов систем центрального кондиционирования с установкой запорной арматурыдля последующего подключения фанкоилов;
2. Установка приборов учета водоснабжения, отопления, электроэнергии и системы кондиционирования осуществляется в общем коридоре на этаже расположения Объекта долевого строительства.
3. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией, не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, производится Участником самостоятельно и за свой счет.
4. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **АО «СЗ «ХайдАут»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Чумин Е.В./** | **Участник** |

Приложение № 4 к Договору

участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.3. Договора, в следующие сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| Дата платежа | Денежные средства подлежащие к перечислению на эскроу счет |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Итого |  |

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **АО «СЗ «ХайдАут»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Чумин Е.В./** | **Участник** |