**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Москва "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АИСТ» (ООО «СЗ «АИСТ»)**, находящееся по адресу: 117420, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки, ул Намёткина, д. 10Б, этаж 1, ком. 218, (ОГРН 1217700305140, ИНН 9728040414, КПП 772801001), в лице Генерального директора Исраеляна Д.А., действующего на основании Устава, именуемое далее «**Застройщик**» с одной стороны, и

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

при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 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» (далее по тексту – **«Закон 214-ФЗ»**) заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор»**) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект долевого строительства (раздел 4 Договора), входящий в состав многофункционального комплекса апарт-отеля «Aist Residence»и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
   2. Застройщик осуществляет реконструкцию Объекта на земельном участке с кадастровым номером: 77:06:0004011:117, площадью 5349 кв. м, местоположение: г. Москва, ул. Намёткина, владение 10Д, принадлежащем последнему (Застройщику) на праве собственности, о чем в ЕГРН 03.11.2021 года сделана запись регистрации № 77:06:0004011:117-77/051/2021-14 (далее по тексту – **«Земельный участок»**).

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о наличии обременения в отношении:

- земельного участка, указанного в настоящем пункте, вид обременения: ипотека в силу закона, №77-06-0004011:117-77/051/2021-15 от 03.11.2021 г.;

- объекта незавершенного строительства, вид обременения: ипотека в силу закона, №77:06:0004011:6568-77/051/2021-16 от 03.11.2021 г.

* 1. Реконструкция объекта ведется на основании разрешения на строительство № 77-216000-019994-2022 от «19» января 2022 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
  2. Информация о строящемся Объекте указана в Проектной декларации (далее по тексту – «**Проектная декларация»**), размещенной надлежащим образом в единой информационной системе жилищного строительства.

Изменение данных, указанных в пунктах 1.2. - 1.4. Договора, не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору.

* 1. Планируемый (ориентировочный) срок ввода Объекта в эксплуатацию- 31.12.2024 г.

Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным государственным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства не позднее– 30.06.2025 г.

Стороны соглашаются, что Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта долевого строительства и соответствующие иные обязательства, предусмотренные Договором.

* 1. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания Акта приема-передачи. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства после надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных Договором, в том числе по оплате Цены Договора в полном объеме, и не ранее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Акт приема-передачи – документ, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства (двухсторонний акт приема-передачи) или Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с Договором и Законом 214-ФЗ (односторонний акт приема-передачи), после ввода Объекта в эксплуатацию, о передаче Застройщиком Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства, на основании которого Участник долевого строительства обращается в уполномоченный орган для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

* 1. В случае если реконструкция Объекта не может быть завершено в установленный в п. 1.5. Договора срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном ГК РФ.
  2. Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.
  3. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять реконструкцию Объекта, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для реконструкции Объекта сторонние организации.
  4. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора и ст. 15.4 Закона 214-ФЗ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА** 
   1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек,** исходя из произведения Расчетной площади Объекта долевого строительства (п. 4.1. настоящего Договора) на стоимость 1 (Одного) квадратного метра такой площади – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_ копеек.** Стоимость 1 (одного) квадратного метра Расчетной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит. Цена Договора НДС не облагается.
   2. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика (НДС не облагается), а также затраты на строительство (создание) Объекта, связанные с созданием Объекта и отнесенные Законом 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
   3. В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему, стоимость услуг по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
   4. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.
   5. После проведения органами технической инвентаризации и/или кадастровым инженером обмеров Объекта долевого строительства Стороны, исходя из окончательной суммарной площади Объекта долевого строительства по данным обмеров и стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. Договора, уточняют Цену Договора в следующих случаях:
      1. в случае увеличения Расчетной площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от общей проектной площади по данным обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, полученных после завершения реконструкции Объекта, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит государственной регистрации в установленном порядке.
      2. в случае уменьшения Расчетной площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от общей проектной площади по данным обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, полученных после завершения строительства Объекта, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит государственной регистрации в установленном порядке.
   6. В случае уменьшения или увеличения Расчетной площади Объекта долевого строительства на пять и менее процентов от общей проектной площади по данным обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, полученных после завершения реконструкции Объекта, по сравнению с данными проектной документации, взаиморасчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства не производятся, дополнительное соглашение не подписывается.
   7. Рассчитанная в соответствии с п. 2.5. Договора цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта долевого строительства при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.
   8. В случае если по окончании реконструкции Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), возврату Участнику долевого строительства указанные денежные средства не подлежат.
   9. С момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в порядке, установленном Разделом 5 Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный Объект долевого строительства.
   10. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.
2. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого Участником долевого строительства в Банке (Эскроу-агенте) по Договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (Эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику (далее – Договор счета эскроу), на следующих условиях:

Депонент (участник долевого строительства): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар (Застройщик): ООО «СЗ «АИСТ»

Банковские реквизиты Застройщика (Бенефициара):

ИНН/КПП: 9728040414/ 772801001

р/с 40702810405800000335

в Филиал «Центральный» Банка ВТБ ПАО г. Москва

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Эскроу-агент (Банк): Банк ВТБ (Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Кор./счет 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, юридический адрес: Российская Федерация, 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А).

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Срок перечисления Участником долевого строительства (Депонентом) Суммы депонирования: 5 (пять) банковских дней с даты регистрации Договора.

Срок условного депонирования: 6 (шесть) месяцев со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Ни Участник долевого строительства (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается.

* 1. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Застройщиком,

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

* 1. Основания перечисления Застройщику Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Банку путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, одного из следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, в том числе в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью;

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

* 1. Депонируемая сумма не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня предоставления Застройщиком одного из документов, предусмотренных п. 3.3. Договора, перечисляется Банком Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Банком, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.
  2. Участник долевого строительства обязуется совместно с Застройщиком заключить Договор счета эскроу на условиях Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Застройщик и Участник долевого строительства считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком оферты Застройщика и Участника долевого строительства путем открытия Банком Счета эскроу на имя Участника долевого строительства.

3.5.1. Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Банку от своего имени и от имени Застройщика простую копию Договора, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать Банку простую копию Договора, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

Счет эскроу открывается Банком не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов от Участника долевого строительства.

3.5.2. Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направляет Банку путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, оригинал/копию Договора, зарегистрированного в установленном порядке.

3.5.3. Застройщик извещается Банком об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее 1 (одного) рабочего дня, следующего соответственно либо за днем открытия Счета эскроу, либо днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

* 1. Участник долевого строительства обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление суммы депонирования, указанной в п. 3.1 Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.
  2. Стороны пришли к соглашению, что до момента оплаты Цены Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязуется осуществить резервирование денежных средств в размере Цены Договора (п. 2.1 Договора) в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания Договора с использованием безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта аккредитива (далее – аккредитив), открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на следующих условиях:

Плательщик по аккредитиву - Участник долевого строительства;

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву –

Срок действия аккредитива: 120 (Сто двадцать) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации Договора срок аккредитива продлевается на 90 (девяносто) дней.

Расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива;

- по истечении срока действия аккредитива.

3.7.1. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Банк скан-копию Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком.

3.7.2. После предоставления документов, указанных в п. 3.7.1 Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Банке на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных Договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

* 1. В случае неисполнения обязанности, предусмотренной п. 3.7. Договора, Договор считается незаключенным.
  2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) счет эскроу в соответствии с п. 3.1. Договора.
  3. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем зачисления денежных средств на счет-эскроу до даты государственной регистрации Договора.
  4. В случае отказа Банка (Эскроу-агента) от заключения Договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной Договора участия в долевом строительстве, расторжения Банком (Эскроу-агентом) Договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной Договора участия в долевом строительстве, 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", другая сторона Договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

1. **ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Объект долевого строительства – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, входящее в состав Объекта, состоящее из \_\_\_\_**\_\_\_,** имеющее следующие проектные характеристики: **общая проектная площадь \_\_\_\_\_\_ кв.м, номер на площадке \_\_\_\_, условный номер (Индекс): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** расположенный в **секции \_\_\_, этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. Описание и план Объекта долевого строительства приведены в Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору). Характеристика Объекта долевого строительства указана в Характеристике Объекта долевого строительства (Приложение №2 к Договору). Условный номер (индекс) присваивается Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Показатель Расчетной площади Объекта долевого строительства устанавливается Сторонами в целях исчисления Цены Договора. Расчетная площадь Объекта долевого строительства до проведения обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений. Окончательная суммарная площадь Объекта долевого строительства уточняется после проведения обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

* 1. План Объекта долевого строительства приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.
  2. Участник долевого строительства ознакомился с Планом Объекта долевого строительства. План Объекта долевого строительства является предварительным, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на реконструкцию Объекта и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.
  3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения Договора у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Объекта долевого строительства.
  4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на оконные конструкции, входящие в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, со дня получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ**
   1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства в указанный в п. 1.5. Договора срок.
   2. Стороны пришли к соглашению, что Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом, является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору. Участник долевого строительства не в праве уклоняться от исполнения своих обязательств по Договору.
   3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи, в котором указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.
   4. Застройщик обязуется, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства (встречное исполнение), для чего не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении реконструкции (создания) Объекта в соответствии с условиями Договора и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства (далее – уведомление). В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства. Указанное уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 12 Договора, в качестве почтового, или вручается Участнику долевого строительства лично либо его законному представителю под расписку.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

В случае обнаружения Участником долевого строительства в ходе приемки в Объекте долевого строительства существенное несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с Законом 214-ФЗ.

Стороны особо оговорили, что обнаружение в ходе приемки Объекта долевого строительства иных недостатков не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязательств по Договору, в том числе по принятию Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. В таком случае отказ Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи влечет последствия, предусмотренные ст. 5.5 Договора.

* 1. Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику по истечении 2 (двух) месяцев с наступления любого из следующих случаев:

- уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в том числе неявки или неподписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок с момента получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче или со дня, в котором истек срок хранения заказного письма, направленного Застройщиком в соответствии с абз. 1 ст. 4.4 Договора, в зависимости от того, какое из событий наступит ранее;

- отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и (или) подписания Акта приема-передачи, в том числе в связи с выявлением в Объекте долевого строительства недостатков, не препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу (в том числе в связи с истечением срока хранения).

* 1. С даты передачи Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование) без предварительного письменного согласования с Застройщиком или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Объекта. Участник долевого строительства вправе проводить любые ремонтные работы Объекта долевого строительства только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Объекта.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник долевого строительства.

* 1. С даты передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 1.6. Договора Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства в соответствии с п. 1.6. Договора Участник долевого строительства обязуется заключить с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Объекта соответствующий договор управления и/или эксплуатации Объекта (в том числе мест общего пользования Объекта), и предоставление коммунальных услуг.

При этом до избрания управляющей и/или эксплуатирующей организации общим собранием собственников помещений в Объекте, такая организация и условия заключенного с ней договора (в том числе цена договора) определяются Застройщиком.

Участник долевого строительства оплачивает расходы на содержание и техническое обслуживание общего имущества Объекта (в том числе коммунальные услуги, вывоз мусора, охрана прилегающей территории) с даты ввода Объекта в эксплуатацию в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования от лица, обеспечивающего эксплуатацию Объекта.

* 1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения или отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии со ст.ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Объекта (в том числе земельного участка) в части, пропорциональной площади Объекта долевого строительства.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Распоряжение помещениями Объекта производится Застройщиком с учетом того, что преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности Участников долевого строительства на Объект не применяются к отношениям передачи прав требования на Объекты долевого строительства в Объекте, в силу статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации

Участник долевого строительства вправе с предварительного письменного согласия Застройщика на согласованных Сторонами условиях и в соответствии с нормами законодательства РФ о перемене лиц в обязательстве после осуществления государственной регистрации Договора и до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства полностью или частично передать принадлежащее ему по Договору право требования на Объект долевого строительства одному или нескольким лицам при условии исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора в полном объеме.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Договор уступки права требования, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.6 Договора.

* 1. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.
  2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующее (до и\или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объект, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и\или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в нижеуказанных целях:

- строительство (реконструкцию) Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Объекта), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого Договором;

- прекращения права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого Договором, за исключением залога Земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект долевого строительства;

- сдачу в аренду (в т.ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект долевого строительства;

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объекта долевого строительства, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

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

В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу предусмотренное настоящим пунктом согласие Участника сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в настоящем пункте Договора.

* 1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав даст заключение о невозможности проведения государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
  2. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

1. **ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) Договора более чем на 2 (два) месяца либо при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.

В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от Договора при соблюдении правил, установленных п. 3 ст. 9 Закона 214-ФЗ.

* 1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора на основании законодательства РФ, в том числе, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по принятию Объекта долевого строительства по истечению 4-х месяцев с момента наступлением хотя бы одного из обстоятельств, предусмотренных п. 5.5 Договора.

В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в связи с изменениями в проектной документации, внесенными в установленном порядке после подписания Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

* 1. В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления Эскроу-агентом Бенефициару депонированной суммы со счета эскроу денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в Банке ----------------. При заключении договора счета эскроу Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае расторжения Договора после ввода Объекта в эксплуатацию по основаниям, предусмотренным п. 7.1. и 7.2. Договора, фактически внесенные Участником долевого строительства и полученные Застройщиком денежные средства в счет уплаты Цены Договора, возвращаются Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При этом Застройщик обязуется уведомить Банк о намерении перечислить денежные средства в срок не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки на счет Участника долевого строительства.

* 1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
  2. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон с учетом выплаты стороной, желающей расторгнуть Договор по основаниям, не предусмотренным Законом 214-ФЗ, отступного в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора, за исключением случая, предусмотренного абз. 2 п. 7.2 настоящего Договора
  3. В случае, предусмотренном п. 7.1 Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

В случае, предусмотренном п. 7.5. Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении Сторон.

* 1. При расторжении Договора Сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении Договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из Сторон такого Договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из Договора, в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Объекта, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред Застройщику и иным заинтересованным в окончании строительства Объекта Участникам долевого строительства.
   3. Стороны пришли к соглашению, что Договор заключен в соответствии с Законом 214-ФЗ, со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона 214-ФЗ.
   4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военный действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.
   5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа в счет уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику по его требованию неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте заключения Договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по Договору Стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей Договора и целей Сторон, заключивших Договор, а именно участие в долевом строительстве Объекта с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения Застройщику всех фактически понесенных Застройщиком убытков, возникших вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами) в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

1. **ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.
   2. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из действующих Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   3. Договор действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений Сторон и обязательств из них вытекающих.
   4. Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию Сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.
   5. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.
2. **КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ**
   1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с простановкой печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.
   2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по адресам Сторон, указанным в разделе 12 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.
   3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 10.2. Договора, считается полученной:

* в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;
* в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;
* в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.
  1. Направление корреспонденции посредством факсимильной связи или электронной почты допускается:
* в случаях, прямо предусмотренных Договором;
* в исключительных случаях в целях оперативного решения вопросов при условии последующего направления в течение 2 (двух) рабочих дней оригинала корреспонденции на бумажном носителе в порядке, указанном в п.10.2. Договора. При этом корреспонденция, направленная на бумажном носителе, будет считаться полученной в дату получения такой корреспонденции по факсу или электронной почте при наличии соответствующего подтверждения.

Настоящий пункт, однако, не ограничивает право Сторон на осуществление текущей переписки между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора, посредством факсимильной связи или электронной почты.

* 1. Подтверждением получения корреспонденции адресатом в случае отправки корреспонденции средствами факсимильной связи является экземпляр уведомления с надлежащим адресом и телефонным номером адресата, зарегистрированный в соответствующем реестре исходящих факсимильных сообщений с отметкой аппарата отправителя о нормальной передаче сообщения. Подтверждением получения корреспонденции адресатом в случае отправки корреспонденции по электронной почте является уведомление о доставке, генерируемое автоматическим почтовым сервером или дата ответа адресата с адреса его электронной почты.
  2. Каждая Сторона обязана письменно уведомить об изменении своих реквизитов (в том числе изменение адреса, банковских реквизитов и т.д.), а также о смене организационно-правовой формы, смене названия, прекращении или приостановлении действия лицензии, проведении реорганизации, ликвидации, начале процедуры банкротства и любых других существенных изменениях своего статуса в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения (но в любом случае не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты оплаты). Уведомление об изменении банковских реквизитов может быть сделано также путем предоставления счета на оплату, содержащего новые платежные реквизиты.
  3. В случае если в результате нарушения сроков предоставления уведомления или неправильного указания Стороной-получателем реквизитов для оплаты платежи были произведены по неправильным реквизитам, Сторона-плательщик считается надлежаще исполнившей обязанности по оплате. При этом если перечисленные денежные средства возвратятся на расчетный счет Стороны-плательщика, Сторона-плательщик обязана перечислить полученные денежные средства Стороне-получателю в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента возврата.
  4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения Договора.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть ее и дать ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии.

В противном случае Стороны передают спор на рассмотрение суда в установленном законом порядке по месту исполнения Договора.

* 1. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по Договору сведений.
  2. Договор составлен на \_\_\_ листах без учета приложений.
  3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.
  4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.
  5. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку его персональных данных в порядке и в объеме, предусмотренном в Приложении № 3 к Договору.
  6. Во всем остальном, что не предусмотрено в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, включая 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».
  7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;

- Приложение № 2 – Характеристика Объекта долевого строительства;

- Приложение № 3 – Согласие на обработку персональных данных.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «АИСТ»**  Адрес: 117420, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Черемушки, ул. Наметкина, д. 10Б, ком. 218  ОГРН: 1217700305140  ИНН/КПП: 9728040414/ 772801001  р/с 40702810405800000335  в Филиал «Центральный» Банка ВТБ ПАО г. Москва  к/с 30101810145250000411  БИК 044525411  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Исраелян Д.А. /**  м.п. | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г.

**План Объекта долевого строительства**

в Объекте, расположенном по адресу:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Условный номер (индекс): \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество нежилых комнат: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этаж: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2

Оси: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «АИСТ»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Исраелян Д.А./**  м.п. | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2**

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Характеристика Объекта долевого строительства**

в Объекте, расположенном по адресу:

**г. Москва, Юго-Западный административный округ,**

**район Черемушки, ул. Намёткина, вл.10Д**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме, необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп 1 этажа, технические и инженерные помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы комплекса), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные сети и работы по благоустройству- выполняются в объеме проекта.
2. В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | ***Потолок*** | Монолитная железобетонная плита перекрытия |
| 2 | ***Пол*** | Монолитная железобетонная плита перекрытия |
| 3 | ***Стены:*** |  |
| 3.1 | Стены наружные | Монолитно-железобетонные пилоны |
| 3.2 | Стены межквартирные | Монолитный железобетон, кирпич, либо пеноблок |
| 3.3 | Стены межкомнатные | Пеноблок, либо кирпичные (возводятся на высоту 1-ого кирпича, либо 1 блока для трассировки помещений) |
| 4 | ***Остекление:*** |  |
| 4.1 | Окна | Оконное остекление с двухкамерным стеклопакетом |
| 4.2 | Балконы | Не устанавливаются |
| 4.3 | Встроенные шкафы, антресоли, подстолья | Не устанавливаются |
| 5 | ***Отделка Объекта долевого строительства*** | Без отделки, со свободной планировкой. Санузел- устройство гидроизоляции |
| 6 | ***Входные двери*** | Металлические |
| 7 | ***Сантехническое оборудование*** |  |
| 7.1 | Холодное и горячее водоснабжение | Стояковый вариант с установкой запорной арматуры без внутренней разводки |
| 7.2 | Фекальная канализация | Стояковый вариант с установкой тройника без внутренней разводки |
| 7.3. | Система отопления | В полном объеме |
| 8 | ***Электротехническое оборудование:*** | Установка распределительных внутриквартирных щитов выполняется за счет дополнительных средств Участника долевого строительства |
| 8.1 | Электрические плиты, светильники, розетки, выключатели | Не поставляются и не устанавливаются |
| 9 | ***Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, интернет)*** | До распределительных коробок на этажах. Разводка по квартирам выполняется за счет дополнительных средств Участника долевого строительства |
| 10 | ***Этажность корпуса*** | 30 |
| 11 | ***Класс энергоэффективности*** | С+ (нормальный) |
| 12 | ***Класс сейсмостойкости*** | 5 баллов |

1. В случае наличия на Планировке Помещения обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указанных объектов.
2. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее- «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящем к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «АИСТ»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Исраелян Д.А. /**  м.п. | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** / |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Согласие на обработку персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(Ф.И.О. полностью, адрес, паспортные данные клиента)*

сознательно, свободно, своей волей и в своем интересе даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью «СЗ «АИСТ» (ИНН 7708306609), ООО «МонАрх-Недвижимость» (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), Обществу с ограниченной ответственностью «МонАрх-Сервис» (ИНН 7714951692) или иной управляющей (эксплуатирующей) организации, с которой заключен договор управления и/или эксплуатации Объекта, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Банк ВТБ (далее – Оператор) на обработку следующих моих персональных данных:

• фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, пол;

• адрес регистрации по месту жительства/адрес фактического проживания;

• тип и данные документа, удостоверяющего личность (с возможностью предоставления копии);

• идентификационный номер налогоплательщика;

• страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования, содержащее страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС);

• данные о семейном положении и о составе семьи;

• банковские реквизиты;

• адрес электронной почты (email);

• номер контактного телефона (личный, домашний, рабочий);

в целях обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов в связи с приобретением мною объекта недвижимого имущества / прав на объект недвижимого имущества.

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, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Настоящее согласие распространяет свое действие также на работников Оператора и/или третьих лиц, привлекаемых Оператором в целях исполнения договора, стороной по которому я являюсь, и непосредственно осуществляющих обработку моих персональных данных.

Данное согласие действует до достижения целей обработки персональных данных или в течение сроков хранения информации, установленных РФ.

Данное согласие может быть отозвано в любой момент по моему письменному заявлению.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.) (подпись)