[**ДОГОВОР**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301795&dst=100019&fld=134) **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Анапа  |  «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Легис»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующей (его) на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , и **гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_** *года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),* именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

1. **Застройщик**– юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.
2. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте www.rks-anapa.ru.

**Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.**

1. **Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1. **Разрешение на строительство -** документ, являющийся основанием для строительства Многоквартирного дома.

*Сведения о разрешении на строительство:*

Кем выдано: Администрация муниципального образования город-курорт Анапа ;

дата выдачи: 27.06.2018г.;

номер:№ 23-301000-641-2018

1. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
2. **Многоквартирный дом (далее – «Дом»)** - \_\_-ти секционный жилой дом переменной этажности - \_\_-\_\_ этажей, с проектным номером – поз. \_\_\_ (\_\_\_\_) на \_\_\_ квартир, общей площадью – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., класс энергоэффективности – \_\_ (\_\_\_\_\_\_), сейсмостойкость - \_\_ баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1006000:4860 (далее – «Земельный участок»), общей площадью 47 660 кв.м., расположенном по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, ул. Мирная,11, и принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 22.06.2017 года сделана запись регистрации права № 23:37:1006000:4860-23/026/2017-2. Указанный земельный участок обременен залогом на основании договора ипотеки, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Легис» и публичным акционерным обществом «Сбербанк России». Технические характеристики Дома определены в проектной документации.
3. **Объект долевого строительства** (или далее – «Квартира») - изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение, состоящее из жилых и вспомогательных помещений, имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
4. **Характеристики Квартиры согласно проектной документации:**

Краснодарский край, Анапский район, с. Сукко, ул. Мирная, 11.

Этап \_, Позиция \_\_ (корпус \_\_), Секция \_\_.

Строительный номер жилого помещения – \_\_\_ (\_\_\_\_).

Жилых комнат – \_\_ (\_\_\_\_).

***Общая проектная (строительная) площадь с холодными помещениями – \_\_\_ кв.м. состоит из:***

- общая площадь квартиры – \_\_\_\_ кв. м., в том числе жилая проектная площадь ***–***\_\_\_ кв. м.;

- проектная площадь балкона \_\_ кв.м. \* 0,3 = \_\_ кв. м

- проектная площадь лоджия \_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_ кв. м.

***Этаж:***\_\_(\_\_\_\_\_\_).

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и проведенных обмеров технической инвентаризацией.

План квартиры приводится в Приложении № 2 к настоящему договору.

1. **Общая проектная (строительная) площадь Квартиры с холодными помещениями** – площадь всех помещений Объекта долевого строительства, определенная в проектной документации Дома, в которую включается:

- площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3;

- площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

**Фактическая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию.

1. **Закон** - Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301795) 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».
2. **Заключение о соответствии -** Заключение №69-04-14490/18 от 27.12.2018г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.
2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

**3. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. Срок получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – \_\_ (\_\_\_\_\_\_) квартал 20\_\_ года.
	2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства – **в течение 6 (шести) месяцев** после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

1. Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра - **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек** и общей проектной (строительной) площади Квартиры с холодными помещениями, **равной \_\_\_\_\_\_\_ кв. м**., определенной по данным проектной документации на Дом.
2. Окончательная стоимость Квартиры определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей проектной (строительной) площади Квартиры с холодными помещениями, включающей в себя общую площадь квартиры, содержащуюся в кадастровом паспорте Квартиры после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Квартиры Участнику долевого строительства, с добавлением площади лоджии с коэффициентом 0,5 и (или) площади балкона с коэффициентом 0,3.
3. В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м. по данным технической инвентаризации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора.

Изменение общей площади общего имущества Дома для расчетов не принимается.

1. В случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м. по данным технической инвентаризации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора.

Изменение общей площади общего имущества Дома для расчетов не принимается.

1. В стоимость Квартиры включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Квартиры, расходы Застройщика на погашение кредитов и займов, привлеченных под строительство Дома, оплату процентов по привлеченным заемным и кредитным средствам, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома.
2. Цена Договора может быть изменена только по соглашению Сторон.

**5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на счет Застройщика в размере, указанном в п. 4.1 этого Договора, на специализированный счет Застройщика в следующих размерах, в порядке и в сроки:
2. сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ копеек** вносится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора на специализированный счет Застройщика.
3. Расчеты между Сторонами по Договору производятся путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на специализированный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 15 Договора.
4. Участник долевого строительства вправе после государственной регистрации договора произвести все платежи, указанные в настоящем пункте, досрочно и единовременно.
5. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств на специализированный счет Застройщика или надлежаще уполномоченного последним агента Застройщика.
6. Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении и выписками со специализированного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм.
7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика.
8. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

1. **По настоящему Договору Застройщик обязуется:**
2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.
3. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
4. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.
5. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 3.1 настоящего Договора.
6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям и требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и настоящему Договору в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении №3, по [акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=68653) приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора, при условии получения от Участника долевого строительства в полном объеме денежных средств в счет оплаты Квартиры по Договору.
7. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.
8. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю нотариально удостоверенную копию или оригинал разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несёт Участник долевого строительства.

1. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения на Объекте долевого строительства предоставления коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и работы других необходимых систем.
2. Внести в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.
3. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня внесения в Проектную декларацию опубликовать данные изменения на сайте Застройщика и в единой информационной системе жилищного строительства.
4. В случае расторжения Договора по любой причине возвратить денежные средства Участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства.
5. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При не мотивированном отказе Участника долевого строительства от подписания или уклонение его от подписания акта –приема-передачи, Застройщик вправе реализовать Объект долевого строительства согласно п. 6.3.3 Договора или подписать в одностороннем порядке акт приема-передачи, в этом случае обязательства Застройщика будут считаться полностью исполненными с момента подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
6. **Участник долевого строительства обязуется:**
7. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
8. В течение **14 (четырнадцать) рабочих дней** после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче принять Объект и подписать передаточный [акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=68653) при отсутствии претензий к объекту долевого строительства.
9. Предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для подготовки и регистрации договора долевого участия в строительстве Дома, регистрации права собственности на Объект.
10. В течение 1(одного) месяца, после подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.
11. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Дома немедленно заявить об этом Застройщику.
12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.
13. **Застройщик вправе:**
14. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
15. Внести изменения и дополнения в Проектную документацию.
16. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 6 (шесть) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе реализовать Объект долевого строительства. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.
17. **Участник долевого строительства вправе:**
18. Ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Дому и Квартиры, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в городе, в котором осуществляется строительство Дома, в течение рабочего времени Застройщика.
19. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах, технических решениях, заключениях инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.
20. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора.

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

1. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче, составленному по форме Застройщика.
2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее даты получения, в установленном градостроительным законодательством порядке, Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.
3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
4. Указанное сообщение считается в любом случае полученным Участником долевого строительства не позднее 7 (семи) календарных дней (при доставке по Анапскому району) и 14 (четырнадцати) календарных дней (при иногородней доставке) с даты его отправки по адресу, указанному в настоящем Договоре.
5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан принять его в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема – передачи Квартиры до устранения Застройщиком выявленных недостатков.
7. Право собственности на объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на объект долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства за счет собственных средств после подписания Акта приема-передачи Квартиры.
8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному [акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=68653) несет Застройщик.
9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящей статьей, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
10. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п.7.3. Договора сообщения по истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

**8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

1. Качество Объекта долевого строительства (Квартира), который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
2. Гарантийный срок для Объекта 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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

1. Гарантийный срок на отделку и комплектацию Объекта долевого строительства, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет шесть месяцев. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, что оно было выявлено в течение гарантийного срока.
4. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков в течение 10 (десяти) календарных дней с момента выявления недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта о дефектах, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

1. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются:

- на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Участника долевого строительства в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства;

- на случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц;

- на случаи действия непреодолимой силы.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.
3. Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.
4. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.
5. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями в связи с нарушением одной из Сторон своих обязательств по Договору, Договор может быть прекращен по соглашению Сторон. При этом, в случае необоснованного расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику по письменному требованию последнего штраф в размере **5 % (Пять процентов)** от цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в качестве неустойки за досрочное расторжение настоящего Договора.
6. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Законом 214-ФЗ.

**10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.
2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.
3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного [акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=68653).

**11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в [ч. 1 ст. 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301795&dst=100243&fld=134) Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
3. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
4. соразмерного уменьшения цены Договора;
5. возмещения своих расходов на устранение недостатков.
6. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном [ст. 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301795&dst=100250&fld=134) Закона.
7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
8. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
9. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
10. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
11. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
12. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:4860, предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;

- строящийся на земельном участке Дом.

1. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о передаче Земельного участка в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки №8619/0000/2018/21112/ДИ-1 от 10.08.2018 г. в связи с привлечением кредитных денежных средств Банка Застройщика в целях финансирования затрат по строительству.
2. Застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении объекта долевого строительства.
3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

**14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ, в том числе Законом.
2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.
4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.
6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Участника долевого строительства, два для Застройщика, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.
7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

− Приложение № 1 – «План этажа»;

− Приложение № 2– «План квартиры»;

− Приложение № 3 – «Отделочные работы и инженерное оборудование квартиры».

# 15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| **ООО «Легис»****Адрес :** 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, комн. 57**ОГРН** 1097746775620**ИНН** 7730618956**КПП** 773101001**Специализированный счет** 40702810630000023318 в ВСП № 8619/0160, Юго-Западный банк ПАО Сбербанк **к/с** 30101810400000000225**БИК** 044525225**М.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | **Фамилия** \_\_\_\_\_\_\_**Имя** \_\_\_\_\_\_\_\_**Отчество** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Дата и место рождение**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Паспорт:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Выдан**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Адрес регистрации:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Участник долевого строительства****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

 **многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**ПЛАН ЭТАЖА**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИКООО «Легис» **М.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 2**

**к договору участия в долевом строительстве**

 **многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.**

**План объекта долевого строительства – квартиры №\_\_\_\_\_\_**

**в соответствии с проектной документацией.**

Прихожая - \_\_\_\_ кв. м

Сан.узел - \_\_\_\_ кв. м

Кухня - \_\_\_\_ кв. м

Жилая комната – \_\_\_\_ кв. м

Балкон – \_\_\_\_ кв. м (с применением понижающего коэффициента: 0,3)

Лоджия - \_\_\_\_ кв. м (с применением понижающего коэффициента: 0,5)

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИКООО «Легис» **М.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 3**

**к договору участия в долевом строительстве**

 **многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

**Отделочные работы и инженерное оборудование квартиры №\_\_\_:**

1. Стены – оклейка стен обоями .
2. Потолок – натяжные потолки.
3. Полы – ламинат не ниже 32 класса.
4. Стены с/узлы – плитка керамическая.
5. Полы с/узлы – плитка керамическая.
6. Двери межкомнатные.
7. Внутренние сети электроснабжения с установкой розеток, выключателей и счетчика.
8. Внутренние сети горячего и холодного водоснабжения, и канализации с установкой водонагревателя, сантехнических приборов и счетчика;
9. Внутренние сети отопления с установкой отопительных приборов;
10. Внутренние слаботочные сети в объеме, предусмотренном проектной документацией.

Инженерное обеспечение квартир производится после заключения договоров на обслуживание.

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИКООО «Легис» **М.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |