

Договор № _____
об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

« ____ » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Пахомова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Автостоянка – Жилые дома № 4, 5 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения и объектами инженерной инфраструктуры и жилые дома № 6, 7 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения, подземной автостоянкой и объектами инженерной инфраструктуры в микрорайоне № 20 жилого района Северо-Запада в Центральном районе. 3 этап строительства (2 очередь) – подземная автостоянка (наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, по разрешению на строительство), имеющая строительный адрес по разрешению на строительство: Челябинская область, город Челябинск.

Автостоянка расположена на земельном участке, общей площадью 35 136 (Тридцать пять тысяч сто тридцать шесть) кв.м, кадастровый номер 74:36:0501004:64(далее – земельный участок), по адресу: Челябинская область, город Челябинск, принадлежащем Застройщику на праве аренды (далее – «Автостоянка»).

Автостоянке присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Центральный район, проспект Героя России Родионова Е.Н., 10, строение 1.

1.1.2. Автостоянка имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией):

- вид – нежилое здание;*
- назначение – нежилое;*
- этажность – 1.*
- общая площадь – 11340 кв.м;*
- материал наружных стен – двух- и трехслойные конструкции: двухслойная состоит из монолитной железобетонной стены и утеплителя из пенополистирольных экструдированных плит; трехслойная конструкция состоит из монолитной железобетонной стены, утепленной пенополистирольными экструдированными плитами и наружного слоя из керамического кирпича;*
- материал поэтажных перекрытий – монолитная железобетонная плита;*
- класс энергоэффективности – нет.*
- сейсмостойкость – согласно СП14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», к конструкциям автостоянки не предъявляются дополнительные требования по сейсмостойкости, поскольку территория застройки согласно инженерно-геологическим изысканиям, относится к площадке с сейсмичностью 5 баллов.*

1.1.3. Нежилое помещение (назначение - Кладовая для багажа) – объект долевого строительства, часть Автостоянки, которая по завершению строительства и ввода Автостоянки в эксплуатацию, подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства (далее – «Объект»).

1.1.4. Нежилое помещение (назначение - Кладовая для багажа) (объект долевого строительства) имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией):

- назначение – нежилое помещение;
- этаж, на котором расположен Объект, - указан в п. 3.1. настоящего договора;

- общая площадь – указана в п. 3.1. настоящего договора;
- площадь частей нежилого помещения – указывается в Приложении № 1 к настоящему договору (при наличии).

1.1.5. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Автостоянки по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.6. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Автостоянки с целью получения в собственность нежилого помещения (назначение - Кладовая для багажа).

1.1.7. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:
- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

2. Юридическое основание к заключению договора

2.1. При заключении договора Стороны руководствуются:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»);

2.1.3. Разрешение на строительство № RU74315000-154-г-2018 от 17.07.2018, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.4. Договор УЗ № 016739-К-2019 краткосрочной аренды земельного участка города Челябинска от 22.01.2019 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0501004:64-74/001/2019-458, дата регистрации 30.01.2019);

2.1.5. Проектная декларация, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства - <https://наш.дом.рф>.

2.2. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Автостоянку и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки передать Участнику объект долевого строительства – нежилое помещение (назначение - Кладовая для багажа) № _____ (условный номер), общей проектной площадью _____ кв.м. (далее по тексту – Объект, Кладовая, Кладовая для багажа), находящаяся на _____ этаже Автостоянки, схема расположения Кладовой для багажа указана в приложении № 1 к настоящему договору, а другая сторона – Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность нежилое помещение (назначение - Кладовая для багажа) № _____ (условный номер), общей проектной площадью _____ кв.м., находящаяся на _____ этаже Автостоянки, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки.

3.2. Объект подлежит передаче Участнику со следующими выполненными работами:

1. установлена стальная входная дверь;

2. перегородки и стены, отделяющие помещение кладовой от помещений общего пользования (коридоры) выполнены из кирпича, железобетона, без отделки;

3. вентиляция выполняется с естественным побуждением, через вентиляционную решетку над дверным проемом.

4. электропроводка выполнена в части установки осветительного прибора и выключателя, расположенного возле входной двери в кладовую, со стороны мест общего пользования.

3.3. В Автостоянке предусматриваются кладовые для багажа:

3.3.1. Высота помещения кладовой для багажа составляет от 2480 до 3280 мм.

3.3.2. Кладовые оборудуются системой автоматического пожаротушения (оборудование и материалы спринклерной системы - труба стальная оцинкованная водогазопроводная, спринклер). Спринклер размещен над дверным проемом под потолком.

3.3.3. На потолке установлен извещатель пожарный дымовой адресно-аналоговый.

3.3.4. Освещение кладовой - светильники и питающие кабели в трубах ПВХ.

Имеются частные случаи, когда в кладовых проходят инженерные сети на высоте не менее 2,2 м от пола. В кладовых №:

16 – две трубы Ø57х3,5 мм.

81 – воздуховод 300х200 мм.

83 – воздуховод 300х200 мм.

201 – ПВХ труба Дн20мм – дренажная канализация;

Металлопластиковые трубы Дн32мм – ХГВС;

Полипропиленовая раструбная труба (+опуск) Дн50мм – производственная канализация.

197,198 – Стальные трубы Дн57мм – Пожаротушения.

196 – Стальные трубы Дн57мм – Пожаротушения;

Полипропиленовая раструбная труба Дн110мм – бытовая канализация.

193-195 – Стальные трубы Дн57мм – Пожаротушения;

Полипропиленовая раструбная труба (+прочистки) Дн110мм, Дн50мм – бытовая канализация;

Металлопластиковые трубы Дн32мм – ХГВС.

192 – Полипропиленовая раструбная труба Дн50мм – бытовая канализация.

179,191 – Полипропиленовая труба Дн32мм – бытовая канализация (напорная);

Металлопластиковые трубы Дн16мм – ХГВС.

190 – ПВХ труба Дн25мм – дренажная канализация;

Металлопластиковые трубы Дн26мм – ХГВС.

187 – Полипропиленовая раструбная труба Дн110мм – бытовая канализация.

182,186 – Стальные трубы Дн57мм – Пожаротушения.

183,184 – Стальные трубы Дн57мм – Пожаротушения;

Металлопластиковая труба Дн26мм – ХВС (+узел слива ПЛК над №184).

185 – Металлопластиковая труба Дн26мм – ХВС.

175 – Металлопластиковые трубы Дн20мм – ХГВС;

Полипропиленовая раструбная труба (+прочистка) Дн110мм – бытовая канализация.

176 – Металлопластиковые трубы Дн20мм – ХГВС.

231 – Полипропиленовая раструбная труба Дн110мм – бытовая канализация.

256 – Стальные трубы Дн108мм – Пожаротушения;

Металлопластиковые трубы Дн26мм – ХГВС.

3.4. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект Участник осуществляет самостоятельно, за свой счет.

4. Обязательства Застройщика

4.1. Застройщик передает Объект Участнику и предоставляет право на оформление Объекта в собственность, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. Срок начала передачи Застройщиком Объекта **24.08.2020 года**, срок окончания передачи Застройщиком Объекта и принятия его Участником **24.09.2020 года**.

4.3. Застройщик гарантирует, что:

4.3.1. Объект относится к доле Участника.

4.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.4. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению, в соответствии с требованиями Закона.

4.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Автостоянки в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

4.6. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.8. После ввода Автостоянки в эксплуатацию Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Участник обязуется уплатить цену, предусмотренную Договором, в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

5.2. Участник несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. С момента передачи Объекта по акту приема-передачи Участник обязуется нести расходы по его эксплуатации, оплате коммунальных ресурсов, участвовать в содержании и ремонте общей собственности собственников помещений в Автостоянке.

5.4. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Автостоянки в соответствии с договором и о готовности Объекта, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок.

5.5. Участник обязуется совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект по настоящему Договору.

5.7. Участник подтверждает, что до момента заключения настоящего договора получил от Застройщика всю необходимую информацию о самом Застройщике, о проекте строительства, в том числе о разрешительных документах, об Объекте строительства.

5.8. Участник предупреждается о недопустимости хранения/применения на территории Автостоянки, в том числе непосредственно в Кладовой для багажа, горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, авторезины, а также негорючих веществ в сгораемой упаковке, пороха, пиротехнических изделий, баллонов с горючими газами, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и других пожаровзрывоопасных веществ и материалов.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. На момент заключения настоящего Договора цена договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, что составляет _____ (_____) рублей за один квадратный метр.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п.6.4. настоящего Договора.

Оплата по Договору осуществляется путем внесения Участником денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование - ПАО Сбербанк), Адрес (место нахождения): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8 800 707 00 70 доб. 60992851 (далее - Банк).

Обязанность Участника по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, но не позднее _____ на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ рублей _____ копеек (цена договора, указанная в п. 6.1. настоящего Договора).

Срок условного депонирования – в срок до 31.03.2021 год.

Эскроу-агент извещает Застройщика об открытии счета эскроу, в день открытия Участником такого счета эскроу, путем направления Застройщику письменного уведомления по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком.

Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Автостоянки, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 14 настоящего Договора.

6.3. После полной оплаты Участником цены договора ему выдается соответствующая Справка об исполнении обязательств в части цены договора.

6.4. После получения Застройщиком технического плана объекта капитального строительства/иной технической документации, проектная площадь объекта долевого строительства, указанная в Договоре, приводится в соответствие с фактической площадью, указанной в техническом плане. При этом в случае увеличения фактической площади по сравнению с проектной Участник обязан оплатить получившуюся разницу в площади Объекта, а в случае уменьшения - Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником сумму. При этом размер средств, подлежащих доплате или возврату, определяется умножением разницы проектной и фактической площадей на стоимость одного квадратного метра, установленную п. 6.1. настоящего Договора.

6.4.1. В случае увеличения фактической площади Объекта по сравнению с проектной, Участник обязуется оплатить образовавшуюся разницу не позднее дня подписания акта приема-передачи.

6.4.2. В случае уменьшения фактической площади Объекта по сравнению с проектной, Застройщик обязуется произвести возврат излишне уплаченной Участником суммы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы. Излишне уплаченная сумма возвращается Застройщиком Участнику путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном требовании.

6.4.3. Размер допустимого изменения общей площади Объекта должен составлять не более 5 (пяти) процентов от площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

6.4.4. В случае направления Участнику одностороннего акта приема-передачи (при уклонении Участника от принятия Объекта) излишне уплаченная Участником сумма по договору подлежит возврату в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы с обязательным указанием банковских реквизитов Участника для перечисления Застройщиком денежных средств.

7. Государственная регистрация договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

7.2. Не позднее 20 (двадцать) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Стороны обязаны подать в регистрирующий орган настоящий Договор на государственную регистрацию. В случае, если Стороны не подали настоящий Договор в регистрирующий орган на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, данное обстоятельство является отказом Сторон от заключения и исполнения настоящего Договора в полном объеме.

7.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несут Стороны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок приема-передачи Объекта

8.1. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки.

8.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки Застройщик обязан передать Объект не позднее предусмотренного настоящим Договором срока передачи. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику.

8.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного Договором (п.4.2) срока начала передачи Объекта или за месяц до фактической передачи Объекта, в случае если Автостоянка будет введена в эксплуатацию ранее, чем предусмотрено проектной декларацией, обязан вручить лично Участнику под расписку или направить в адрес Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства и о своей готовности передать Объект по акту приема - передачи.

8.4. Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в настоящем договоре. В случае, если Участник сменит почтовый адрес, не уведомив об этом Застройщика, сообщение, касающееся исполнения настоящего Договора, в том числе сообщение о завершении строительства и необходимости приемки Объекта, будет считаться переданным Участнику в день возврата заказного письма Застройщику.

8.5. Участник обязуется в срок, указанный в договоре или в Уведомлении о досрочной передаче Объекта долевого строительства (сообщение о завершении строительства и готовности передачи Объекта долевого строительства), принять Объект по акту приема - передачи, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания акта. В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, со стороны Участника, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

8.6. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания передачи, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт приема - передачи Объекта, направив его Участнику.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта приема - передачи Объекта.

8.7. Застройщик в порядке, согласно действующему законодательству, вправе вносить изменения в проектную документацию, не противоречащие действующим в Российской Федерации строительным нормам и правилам, СП, соблюдение которых в соответствии с нормами действующего законодательства является обязательным, в том числе в части места размещения технологического и инженерного оборудования, изменения в части отказа от тех или иных инженерных систем (или их добавление) Автостоянки в проектную документацию. При этом согласие на такие изменения со стороны Участника не требуется.

9. Ответственность сторон

9.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка Участником внесения платежа в течение более чем два месяца предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2.

настоящего договора.

9.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период (в соответствии с Графиком), систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего договора. Под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

9.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником по настоящему Договору является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Расторжение настоящего договора осуществляется в порядке ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего договора.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

11. Уступка прав требования

11.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и договором.

11.2. Для уступки Участником прав требований по договору не требуется согласие Застройщика в случае полной оплаты цены Договора. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о переходе прав требований по договору на нового Участника в течение 3 (трех) дней с момента регистрации договора уступки прав требования, путем предоставления Застройщику Уведомления о переходе права требования и копии/оригинала договора уступки прав требования.

11.3. В случае если цена по настоящему договору не оплачена, для уступки Участником прав требований требуется согласие Застройщика. В случае, если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

11.4. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема - передачи Кладовой для багажа.

11.5. Уступка Участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

12. Заключительные положения

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

12.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

12.3. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, путем его перераспределения, разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), передачу в залог права аренды (либо земельного участка, в случае оформления на него права собственности) земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, выкуп арендованного земельного участка, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а Участник путем подписания настоящего договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его перераспределение, разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), того земельного участка, на котором осуществляется строительство Автостоянки, в которой расположен Объект, на передачу в залог права аренды (либо земельного участка, в случае оформления на него права собственности) земельного участка / земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, выкуп арендованного земельного участка, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

12.4. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12.6. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

12.7. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, решаются в суде в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ.

12.8. Настоящий договор составлен на _____ (_____) листах в ____ (_____) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.9. Участник настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика любых информационных сообщений, уведомлений, касающихся исполнения настоящего Договора, сообщений рекламного характера/рекламы, в том числе посредством СМС-информирования, а также иных информационных сообщений. Участник в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику.

12.10. Подписанием настоящего договора стороны согласовали, что в случае изменения наименования Застройщика, внесение иных изменений, в том числе в учредительный документ Застройщика, в сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем внесения изменений в проектную декларацию и их опубликованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

12.11. Объект долевого строительства до его полной оплаты будет находиться в залоге у Застройщика, при этом Участник одновременно с регистрацией права собственности на объект долевого строительства обязан подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявление о государственной

регистрации ипотеки в силу закона на объект долевого строительства в пользу Застройщика (Залогодержателя).

12.12. Участник при обнаружении недостатков/дефектов Объекта, до обращения в суд с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, обязан обратиться к Застройщику с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Договором.

12.13. Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Объекта к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Объекте и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

12.14. Застройщик в течение 30 календарных дней со дня получения обращения/претензии от Участника формирует комиссию с включением в ее состав Участника (представителя Участника с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя генерального подрядчика (подрядчика) для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Объекта. На основании Акта осмотра Объекта Застройщик письменно сообщает Участнику о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения. Застройщик безвозмездно устраняет дефекты в установленный им срок при условии соблюдения Участником порядка устранения дефектов, установленном в настоящем пункте, за исключением тех дефектов, которые произошли вследствие нормального износа, в том числе, связанных с естественным процессом усадки Дома, или нарушения требования технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта (отделки) Объекта, проведенного Участником или привлеченным им третьими лицами.

12.15. Участник обязан обеспечить доступ в Объект в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика.

Собственник или его представитель с надлежащим образом оформленной доверенностью, обязан присутствовать при проведении осмотра Объекта.

Если в результате осмотра Объекта на предмет наличия недостатков/дефектов возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных отделочных работ Застройщиком не возмещается.

Стороны пришли к Соглашению, что в случае, если Участник без обращения к Застройщику провел свою экспертизу качества Объекта без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Объекта, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

12.16. Стороны пришли к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Объекта направляется заблаговременно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни (с понедельника по пятницу) с 9 часов утра до 18 часов вечера по местному времени.

12.17. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков/дефектов, в нарушение условий настоящего Договора, Участник вправе обратиться в суд с соответствующим требованием к Застройщику.

12.18. Стороны признают условия, изложенные в п.п. 13.12-13.17 раздела 13 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание п.п. 13.12-13.17 понятно, последствия известны и понятны.

13. Срок действия договора

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

13.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

13.3. Приложением № 1 к договору является Схема расположения объекта долевого строительства.

14. Реквизиты и подписи сторон

Участник: {Участники1}.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион»

Местонахождение: 454100, г. Челябинск, ул. Аношкина д.12 н/п 13

Почтовый адрес: 454100, г. Челябинск, ул. Аношкина д.12

ИНН 7447228150, КПП 744801001

Банк: ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8597 ПАО СБЕРБАНК Г. ЧЕЛЯБИНСК

Счет № 40702810272000003576

БИК 047501602

Корр. счет 30101810700000000602

тел. 281-30-80.

Участник	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион»
{ПодписиУчастников}	 _____/_____ М.П.