

- количество комнат - указано в п. 3.1. настоящего договора;
- площадь комнат – указана в Приложении № 1 к договору;
- количество помещений вспомогательного использования, а также лоджий/балконов/веранд/террас – указано в Приложении № 1 к договору;
- площадь помещений вспомогательного использования, а также лоджий/балконов/веранд/террас – указана в Приложении № 1 к договору;

1.1.5. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома 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 Дома с целью получения в собственность Квартиры.

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 № RU74315000-2-ж-2018 от 12.01.2018, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.4. Договор УЗ № 016476-К-2017 краткосрочной аренды земельного участка города Челябинска от 06.09.2018 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0509010:31-74/001/2018-88, дата регистрации 18.09.2018);

2.1.5. Договор № СК Л/58-17 от 02.10.2017 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0509010:283-74/001/2017-5, дата регистрации 24.10.2017 (объект незавершенного строительства), номер регистрации 74:36:0509010:5-74/001/2017-13, дата регистрации 24.10.2017 (земельный участок площадью 1 221 кв.м.), номер регистрации 74:36:0509010:31-74/001/2017-15, дата регистрации 24.10.2017 (земельный участок площадью 8 153 кв.м.));

2.1.6. Проектная декларация, размещенная на сайте Застройщика, - www.legion74.ru.

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 Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику объект долевого строительства – _____ -комнатная квартира № _____ (строительный), общей проектной площадью _____ кв.м., находящаяся на _____-м этаже в Доме, а другая сторона – Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность _____ -комнатная квартира № _____ (строительный), общей проектной площадью _____ кв.м., находящаяся на _____-м этаже в Доме, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Площадь Квартиры определяется в порядке ст. 15 ЖК РФ, которая состоит из суммы площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

3.2. Квартира подлежит передаче Участнику со следующими выполненными работами:

_____ .
За исключением _____ .

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

4. Обязательства Застройщика

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

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 Квартиры 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 Квартиры 23.03.2020, срок окончания передачи Застройщиком Квартиры и принятия ее Участником 23.04.2020.

4.3. Застройщик гарантирует, что:

4.3.1. Квартира 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 Дома Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры 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 Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры 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 Квартиры, 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 Дома 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 Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. С момента передачи Квартиры по акту приема-передачи Участник обязуется нести расходы по его эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома.

5.4. При выполнении отделочных работ после ввода Дома в эксплуатацию Участник обязуется выполнить проект на внутреннюю электрическую разводку в переданной ему Квартире.

5.5. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором срок.

5.6. Участник обязуется совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру 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, о Квартире.

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.

6.2. Участник осуществляет расчеты в следующем порядке:

6.2.1. Сумма в размере {ПервоначальныйВзнос} ({ПервоначальныйВзносПрописью}) рублей 00 копеек вносится путем выставленного в пользу Застройщика безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива. Безотзывный покрытый безакцептный аккредитив открывается в банке Участником в пользу Застройщика, за счет собственных денежных средств Участника, в день подписания настоящего договора, на следующих условиях:

- Сумма покрытия: {СуммаПокрытия} ({СуммаПокрытияПрописью}) рублей 00 копеек;

- Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней;

- Банк получателя средств: _____ (Наименование банка) БИК _____,

Кор. счет _____;

- Получатель средств: Общество с ограниченной ответственностью "СК Легион" на расчетный счет № _____;

- Способ извещения получателя средств об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

Условия оплаты аккредитива:

- Застройщиком после окончания срока регистрации Договора в Банк предоставляется оригинал расписки/описи в получении документов на государственную регистрацию, выданной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении Квартиры.

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 Квартиры, 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 Квартиры, 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 Квартиры по сравнению с проектной, Участник обязуется оплатить образовавшуюся разницу не позднее дня подписания акта приема-передачи.

6.4.2. В случае уменьшения фактической площади Квартиры 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. По выбору Участника излишне уплаченная сумма возвращается Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном требовании или выплачиваются наличными денежными средствами в кассе Застройщика.

6.4.3. Размер допустимого изменения общей площади Квартиры 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 Квартиры) излишне уплаченная Участником сумма по договору в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления одностороннего акта приема - передачи перечисляется Застройщиком на расчетный счет Управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом, для занесения указанной суммы на лицевой счет Участника, как лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по акту приема-передачи и обязанного с этого момента вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

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 квартиры

8.1. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

8.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного Договором (п.4.2) срока начала передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры, в случае если Дом будет введен 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 Дома и о своей готовности передать Квартиру 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 многоквартирного дома и необходимости приемки Квартиры, будет считаться переданным Участнику в день возврата заказного письма Застройщику.

8.5. Участник обязуется в срок, указанный в договоре, принять Квартиру 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 Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания передачи, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт приема - передачи Квартиры, направив его Участнику.

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

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 Квартиры, 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 Квартиры.

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

12. Обеспечение исполнения обязательств

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в

составе которого будут находиться объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на таких земельных участках многоквартирный дом.

В случае если земельный участок, указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира, находится на момент заключения настоящего договора у Застройщика на праве аренды, Застройщик вправе заключить договор купли-продажи указанного земельного участка. При этом согласие Участника на заключение такого договора не требуется.

12.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, в котором находится Квартира, такой объект считается находящимся в залоге у Участников с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на объект.

12.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, до даты передачи Квартиры, Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

13. Заключительные положения

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

13.2. 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 Квартиры.

13.3. С момента государственной регистрации настоящего договора у Участника считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1.1. настоящего договора, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира.

Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего договора) которого будет находиться в залоге согласно настоящего пункта договора, путем его 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.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего Договора) того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира, передачу в залог права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего договора) земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, переоформление права аренды предмета залога на право собственности, выкуп арендованного предмета залога, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а Участник путем подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его 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.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего договора) того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира, на передачу в залог права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего договора) земельного участка / земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, переоформление права аренды предмета залога на право собственности, выкуп арендованного предмета залога, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

13.4. 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 свободно, своей волей и в

