

Договор № _____
об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

« ____ » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующ___ на основании _____, 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 – Здание (здания) смешанного использования с жилыми квартирами, встроенно-пристроенными помещениями административно-делового, офисного и торгово-развлекательного назначения, с дошкольными внешкольными учреждениями на 40 мест, объектами коммунального хозяйства и хранения автотранспорта на 207 м-м (здания (зданий) смешанного использования с жильем (жилые квартиры) на верхних этажах и с запрещением смешения видов использования на одном и том же этаже). 3 этап строительства – Автостоянка на 207 м/м (наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, по разрешению на строительство), имеющая строительный адрес по разрешению на строительство: улица Свободы в Центральном районе города Челябинска Челябинской области.

Автостоянка расположена на земельных участках, общей площадью 9 284 кв.м, кадастровые номера 74:36:0509010:31 (принадлежит Застройщику на праве аренды) и 74:36:0509010:5 (принадлежит Застройщику на праве собственности) (далее – «Автостоянка»).

Автостоянке присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Центральный район, улица Свободы, 77, строение 1.

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

- вид – нежилое здание;*
- назначение – нежилое;*
- этажность – 1 (без подземного этажа); количество этажей – 2 (с учетом подземного).*
- общая площадь – 11 779 кв.м;*

- материал наружных стен – наружные стены автостоянки: подземная часть – двухслойная конструкция, состоящая из монолитной железобетонной стены, утепленной пенополистирольными экструдированными плитами; наружные стены на первом этаже – навесная фасадная система с воздушным зазором (НФС): несущий слой кирпичная кладка, утеплитель - минераловатные плиты, защитно-декоративный экран – керамогранит;

- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты;

- 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. Машино-место – 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. Машино-место (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 Машино-места.

1.1.7. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- исполнение Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

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 № RU74315000-8-з-2018 от 12.01.2018, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.3.1. Распоряжением № 2132-с от 25.02.2019 о внесении изменений в разрешение на строительство от 12.01.2018 № RU74315000-8-з-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 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 – Машино-место № _____ (условный номер), общей проектной площадью _____ кв.м., находящаяся на _____ *этаже Автостоянки*, схема расположения машино-места указана в приложении № 1 к настоящему договору, а другая сторона – Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность машино-место № _____ (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. На пол нанесена разметка, определяющая границы машино-места.

2. На вертикальные поверхности (стены, колонны) нанесен номер машино-места.

3.3. В границах машино-мест обеспечивается высота помещения не менее 2,1 метра, т.е. расстояние от пола до низа выступающих строительных конструкций или инженерных коммуникаций и подвесного оборудования.

В границах машино-мест на высоте более 2,1 метра возможно размещение следующих инженерных сетей и оборудования:

1. Сети связи и питания автоматики общеобменной вентиляции в трубах и лотках.

2. Тепловые извещатели, колонки речевого оповещения, сети связи и питания оборудования противодымных систем, пожарной сигнализации, оповещения эвакуации при пожаре, автоматического пожаротушения.

3. Приточно-вытяжные воздуховоды общеобменной вентиляции из оцинкованной стали сечением до 1600x450 мм.

4. Воздуховоды противодымных систем из оцинкованной стали сечением до 1500x500 мм в огнезащите.

5. Канальное вентиляционное оборудование (фильтры, вентиляторы, шумоглушители, клапаны).

6. Система холодного и горячего водоснабжения (оборудование и материалы - трубы стальные оцинкованные водогазопроводные и металлопластиковые в теплоизоляции диаметрами Ду = от 15 мм до 50 мм, запорные и регулирующие устройства, сбросные краны).

7. Система бытовой канализации (материалы – труба полипропиленовая в негорючей изоляции Ду= от 50 мм до 100 мм).

8. Системы ливневой и дренажной канализации (материалы – труба стальная электросварная диаметрами Ду= от 100 до 200 мм, ревизионные устройства).

9. Система пожаротушения (оборудование и материалы для пожарных кранов - труба стальная электросварная Ду= от 20 мм до 100 мм, запорные и регулирующие устройства, сбросные краны).

10. Система автоматического пожаротушения (оборудование и материалы спринклерной системы - труба стальная оцинкованная водогазопроводная Ду = от 15 мм до 225 мм, оросители спринклерные, запорные и регулирующие устройства, сбросные краны).

11. Сети электроснабжения в трубах и лотках.

12. Освещение Автостоянки (парковки) – светильники и питающие кабели в трубах ПВХ.

В границах машино-мест на вертикальных поверхностях (стены, колонны, пилоны) на высоте менее 2,1 метра возможно размещение следующих инженерных сетей и оборудования, которые не уменьшают ширину машино-места:

1. Общеобменная вентиляция - опуск воздуховода из оцинкованной стали сечением не более 250x250 мм до уровня 200 мм от пола, для удаления выхлопных газов из нижней зоны.

2. На гранях колонн, направленных в проезд на высоте 1500 мм от уровня пола оборудование габаритом не более 200x200x100 мм:

- сигнализаторы угарного газа;

3. Стояки ливневой и дренажной канализации (оборудование и материалы - трубы стальные электросварные и полиэтиленовые диаметрами Ду = от 100мм до 150мм).

4. Система пожаротушения (материалы - труба стальная электросварная диаметром Ду = 80мм).

5. На гранях колонн, направленных в проезд пожарные шкафы с габаритами: высота 1300 мм, глубина 230 мм, ширина 400 мм.

6. На гранях колонн, направленных в проезд шкафы для уборки полов с габаритами: высота 650 мм, глубина 230 мм, ширина 300 мм.

7. Розетки на гранях колонн, противоположных проезду на высоте 300 мм от уровня пола. Опуск кабеля в ПВХ трубе по колонне.

8. На гранях колонн, направленных в проезд – ручные извещатели системы пожарной сигнализации и автоматики дымоудаления. Опуск кабеля выполнен в ПВХ трубе по колонне.

9. На гранях колонн, направленных в проезд – световые табло “Пожарный кран”, “Направление движения”. Опуск кабеля выполнен в ПВХ трубе по колонне.

В границах машино-места на высоте более 2,1 метра в обязательном порядке предусмотрено размещение спринклерной воздухозаполненной системы автоматического пожаротушения (оборудование и материалы спринклерной системы - труба стальная оцинкованная водогазопроводная Ду= от 25 мм до 32 мм, оросители спринклерные).

В границах машино-мест в полу возможно размещение следующих инженерных сетей и оборудования:

1. Система дренажной канализации (оборудование и материалы – трубы стальные и полиэтиленовые диаметрами Ду = от 150 до 200 мм, прямки перекрытые решеткой размерами до 500x500 мм, колодцы перекрытые люками).

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 № 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 *15.01.2020 года*, срок окончания передачи Застройщиком Объекта и принятия его Участником *17.02.2020 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.

5.6. 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.

5.7. Участник, настоящим предупреждается о запрете к размещению на машино-местах Автомобильного транспорта, оборудованного газобаллонной установкой (газобаллонное оборудование).

Участник предупреждается о недопустимости хранения/применения на территории Автостоянки 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.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора.

Оплата по Договору осуществляется в безналичной форме на реквизиты Застройщика, указанные в разделе 15 настоящего Договора (в платежном документе указываются наименование договора, его дата и номер, ФИО Участника).

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 Специализированный застройщик "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 Объекта.

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

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

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 Объекта.

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) Автостоянки, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Автостоянки, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на таких земельных участках объект недвижимости **с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 статьи 13 Закона.**

В случае если земельный участок, указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Автостоянки, в котором расположено машино-место, 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 машино-место, 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 Автостоянки, до даты передачи машино-места, машино-место считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Автостоянки 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 Объекта.

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 Объекта.

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 Автостоянки, в которой расположен Объект.

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 настоящему пункту договора, 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.), 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 Автостоянки, в которой расположен Объект, 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 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.), 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 Автостоянки, в которой расположен Объект, 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 Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

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

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

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

13.8. 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.

13.9. 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.

13.10. 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.

13.11. 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).

13.12. 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.

13.13. 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.

13.14. 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.

13.15. 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.

13.16. 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.

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

13.18. 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.

14. Срок действия договора

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

