

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

с. Новая Усмань Воронежская обл.

\_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Легос» (ООО СЗ «Легос»), именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Директора Сапелкина Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее «Участник»), руководствуясь действующим законодательством РФ, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

**1.1. Объект недвижимости:**

Многоквартирный 3-х подъездный жилой дом, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Раздольная, 3, позиция 1, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью 10 667 кв.м., с кадастровым номером 36:16:5500001:2390. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, зарегистрированного Управлением Федеральной Службы регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 03.02.2021 за № 36:16:5500001:2390-36/083/2021-1.

Дом обладает следующими основными характеристиками:

вид	Многоквартирный дом
назначение	жилой
этажность (из них надземных этажей, за исключением технического этажа)	10
общая площадь дома, кв.м.	10 656,5
материал наружных стен	Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
класс энергоэффективности	B
класс сейсмостойкости	7 баллов

**1.2. Застройщик** – ООО СЗ «Легос», имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 10 667 кв.м., с кадастровым номером 36:16:5500001:2390, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Раздольная, 3; категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, для многоэтажной застройки (далее по тексту «Земельный участок»)

**1.3. Объект долевого строительства** (далее по тексту «Объект»)- жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.4. Участник долевого строительства** (далее по тексту «Участник») - гражданин (или юридическое лицо), денежные средства которого привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

**1.5. Проектная декларация** - информация о Застройщике, информация о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Проектная декларация подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", иными законами Российской Федерации.

1.6. **Банк** - АО «Банк ДОМ.РФ». Информация о Банке: \_\_\_\_\_

1.7. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

- Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU36516313-013-2022 от 13 апреля 2022 года.

- Проектная декларация, которая включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>) и на сайте Застройщика в сети Интернет - [www.legos36.ru](http://www.legos36.ru).

1.8. Подписание настоящего Договора означает ознакомление Участника с проектной декларацией, а так же с проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости и Объект долевого строительства, а так же то, что у Участника отсутствуют какие-либо вопросы по проектной декларации, а так же по проектной, разрешительной и иной необходимой документации на Объект недвижимости и Объект долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что ему в соответствии с Законом о долевом участии предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация о Застройщике и Проекте строительства Объекта недвижимости.

1.9. Исполнение своих обязательств Застройщиком по Договору обеспечивается в порядке статьи 15.4. Закона о долевом участии – использование счетов эскроу.

## 2. Предмет Договора.

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости – **Многokвартирный 3-х подъездный жилой дом, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Раздольная, 3, позиция 1** (далее по тексту «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по передаточному акту в данном многоквартирном жилом доме Объект долевого строительства, а

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

Участник обязуется принять Объект долевого строительства и уплатить за него обусловленную настоящим Договором цену.

2.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности – регистрационный № 36:16:5500001:2390-36/083/2021-1 от 03.02.2021 года, зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, кадастровый номер земельного участка 36:16:5500001:2390, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, для многоэтажной застройки, общая площадь 10 667 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, ул. Раздольная, 3.

2.3. Объект, подлежащий передаче Участнику, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, имеет следующие характеристики:

- Секция (подъезд): \_\_ (\_\_\_\_);
- Этаж: \_\_ (\_\_\_\_);
- Строительный номер квартиры: \_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- Количество комнат: \_\_ (\_\_\_\_);
- Планируемая проектная площадь (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5) \_\_\_\_ квадратных метра;
- Планируемая проектная площадь (без учета площади лоджий с коэффициентом 0,5) \_\_\_\_ квадратных метра;
- Планируемая площадь помещений, входящих в состав Объекта:

Комната, кв.м.	
Кухня, кв.м.	
Санузел, кв.м.	
Коридор, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	

Объект обозначен на поэтажном плане \_\_\_\_ этажа жилого дома (Приложение №1).

Поэтажный план не отображает конструктивные и инженерные характеристики Объекта долевого строительства, а так же размеры и геометрические параметры вентиляционного оборудования и несущих железобетонных конструкций. Указанные характеристики определяются в соответствии с проектной документацией.

Степень готовности Объекта:

- стены наружные – газосиликат 200 мм; утеплитель; кирпич лицевой (не штукатурится);
- полы – панель ж/б;
- оконные проемы - пластиковые стеклопакеты, остекление лоджия остеклена;
- входная дверь; межкомнатные двери отсутствуют;
- отопительное оборудование – радиаторы отопления;
- сантехническое оборудование (ванны, умывальники, раковины, унитазы, мойки) не предусмотрены;
- электрическое оборудование – электропроводка без выключателей и розеток, приборы учета электроэнергии;
- водоснабжение - выполнены вводы в квартиры холодной и горячей воды, с установкой запорной арматуры до счетчиков; замена места расположения туалета, ванной и кухни не допускается по санитарным правилам;
- канализация – выполнены магистральные вводы в квартиры в местах расположения квартирных санитарно-технических шахт без устройства внутренней разводки по квартире. Санитарно-техническое оборудование не устанавливается;
- домофон;
- точка подключения для интернета.

Технические характеристики Объекта согласованы Сторонами.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

2.4. Стороны допускают отклонение проектной площади Объекта, указанной в пункте 2.3. настоящего Договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Если фактическая площадь (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5) Объекта на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома превысит Планируемую проектную площадь (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5) Объекта, указанную в пункте 2.3. Договора по результатам подсчета площадей органами технической инвентаризации, то Участник обязан после получения соответствующего уведомления Застройщика, в течение одного месяца с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, оплатить Застройщику разницу такого превышения площади Объекта по той же цене за единицу площади Объекта, которая действовала для Участника при заключении договора, в случае уплаты Участником всей цены Договора согласно п. 6.3.; в случае частичной уплаты Участником цены договора – по цене за квадратный метр, которая действовала для Участника при осуществлении последнего платежа по Договору.

Если фактическая площадь (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5) Объекта на момент ввода в эксплуатацию жилого дома будет меньше Планируемой проектной площади (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5) Объекта, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, то Застройщик оплачивает Участнику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в п. 6.1. настоящего Договора в течение одного месяца с даты подписания Акта приема-передачи.

2.5. Застройщик гарантирует, что Объект, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими – либо правами третьих лиц.

### **3. Срок и порядок передачи Объекта. Обязанности Сторон.**

3.1. Планируемый срок окончания строительства (строительно – монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации – **01 августа 2023 года.**

3.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (далее – «срок передачи Объекта») не позднее **01 февраля 2024 года.**

3.3. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право соразмерно перенести срок сдачи Жилого дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Жилого дома в эксплуатацию. В подобной ситуации Стороны обязуются оформить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.4. Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта Участнику, а Участник обязан принять Объект в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

В случае досрочного исполнения своей обязанности Застройщиком по передаче Объекта Участнику в пределах срока, указанного в настоящем Договоре, какая-либо ответственность Застройщика не наступает и Застройщик считается надлежащим образом выполнившим свои обязанности по настоящему Договору.

3.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи, подписанному обеими Сторонами.

Застройщик вправе не осуществлять подписание Акта приема-передачи в случае наличия у Участника задолженности перед Застройщиком по настоящему Договору, при этом Застройщик не несет ответственности перед Участником за нарушение срока передачи Участнику Объекта, предусмотренного п. 3.2. настоящего Договора, а обязательство Застройщика по передаче

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

Объекта Участнику является встречным по отношению к исполнению обязательства Участника по погашению задолженности Участника перед Застройщиком по настоящему Договору.

3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п. 3.2. Договора, письменно уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником Объекта.

3.7. Участник обязуется в течение срока, указанного в уведомлении о готовности Объекта к передаче, установленного Застройщиком в соответствии с п. 3.2. Договора, прибыть к Застройщику для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

3.8. В случае если в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора Застройщик готов досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта Участнику, то Застройщик письменно, не позднее чем за месяц до начала срока передачи Объекта, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником Объекта с указанием срока передачи Объекта, а Участник в течение 30 календарных дней с даты начала срока передачи Объекта, указанного в уведомлении о готовности Объекта к передаче, обязуется прибыть к Застройщику для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

3.9. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от приемки объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником Акта приема-передачи Объекта; неявка Участника для приемки Объекта, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, за исключением случая досрочной передачи Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта). При этом обязанность Участника по оплате коммунальных услуг за Объект и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик при указанных выше обстоятельствах вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, направив Участнику долевого строительства уведомление по почте заказным письмом с описью вложения или вручив лично. Указанное право возникает у Застройщика не зависимо от истечения срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора или срока передачи Объекта, указанного в уведомлении при досрочном исполнении Застройщиком своей обязанности по передаче Объекта Участнику. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком Участнику по реквизитам, указанным в настоящем Договоре в течение 20 календарных дней с даты прекращения настоящего Договора, при этом какие-либо другие выплаты Застройщиком Участнику, в том числе проценты за пользование указанными денежными средствами не производятся. Настоящий Договор считается расторгнутым или с даты получения Участником уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, или, если Участник не получает Уведомление об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора – по истечении 15 рабочих дней с даты отправления соответствующего уведомления.

3.10. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта проектной документации на Жилой дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства. Устранение указанных замечаний осуществляется в срок, согласованный Сторонами.

3.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа по передаче Объекта.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

3.12. Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Участнику с момента передачи Объекта по Акту приема-передачи, подписанному Сторонами.

#### **4. Права и обязанности Застройщика.**

4.1. Застройщик обязуется организовать строительство Жилого дома, указанного в (п. 1.1.) настоящем Договоре, в соответствии с проектной документацией и получить в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.2. Передать Участнику Объект, указанный в п. 2.3. Договора по Акту приема-передачи, подписанному Сторонами, после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.3. Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником по передаче Объекта досрочно.

4.4. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

- если другие работы, не входящие в обязанности Застройщика, к выполнению которых привлечены третьи лица, связанные со строительством Жилого дома, задерживают выполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору;

- в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, ненормативных актов, решений, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты, ненормативные акты, решения будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенные настоящим договором сроки.

4.5. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию.

4.6. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от приемки объекта долевого строительства, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, за исключением случая досрочной передачи Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта).

#### **5. Права и обязанности Участника.**

5.1. Участник обязуется оплатить Застройщику Цену Договора в объеме, на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Участник обязуется произвести доплату в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора в случае расхождения приобретаемой и фактической площади Объекта долевого строительства.

5.3. Участник обязуется не производить в Объекте, до ввода жилого дома в эксплуатацию, без письменного согласования с Застройщиком, самостоятельно строительные и специальные работы (переустройства и перепланировки, перенос коммуникаций, инженерных сетей и т.п.), не соответствующие проектным решениям и СНиП, а также не применять не проектные строительные материалы и не производить установку сантехнического и электротехнического оборудования. В противном случае Участник самостоятельно несет ответственность за все негативные последствия, связанные с этим. При этом Застройщик имеет право не производить зависящих от него действий по передаче вышеуказанного Объекта до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

Участник обязан своими силами и за свой счет привести Объект в первоначальное состояние в течение 1 (одного) месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Участник обязуется возместить Застройщику расходы, понесенные последним на приведение в первоначальное состояние, а также возместить Застройщику понесенные связанные с этим убытки в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования от Застройщика.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

5.4. Участник обязуется не вселяться в Объект до ввода Жилого дома в эксплуатацию и до подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Участник обязуется принять Объект путем подписания Акта приема-передачи согласно сроку, указанному в Уведомлении Застройщика о готовности его к передаче.

5.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.7. Участнику запрещается проводить работы по изменению фасада многоквартирного дома, в том числе производить самовольное остекление лоджий, изменение габаритов и конфигурации окон и стеклопакетов, их внешнего вида, цветового решения, установку антенн, камер видеонаблюдения, кондиционеров.

Участник обязан своими силами и за свой счет привести Объект в первоначальное состояние в течение 1 (одного) месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей. Установка и размещение кондиционеров производится в соответствии с проектом, в специально отведенных для этого местах, чтобы не нарушать архитектурный облик дома, с применением материалов и конструкций, предусмотренных проектом, а также получения разрешения от уполномоченного органа местного самоуправления и/или решения собственников помещений многоквартирного жилого дома по согласованию с Застройщиком.

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 5 % от Цены договора, а так же возместить Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком на приведение Объекта в первоначальное состояние, а также связанные с этим убытки.

5.8. Участник обязан уведомлять Застройщика об изменении своих адреса и реквизитов в течение 5 рабочих дней с даты таких изменений. В случае не уведомления Участником о таких изменениях, направление корреспонденции осуществляется Застройщиком по указанным в настоящем Договоре адресу и реквизитам считается надлежащим.

5.9. Участник самостоятельно получает от Застройщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.10. За свой счет зарегистрировать право требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.11. Участник самостоятельно и за свой счет оформляет право собственности на Объект в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.12. Участник обязуется известить Застройщика об обнаруженных недостатках Объекта. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта и обязательно должны быть отражены до получения передаточного акта Объекта. В случае не уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках Участник не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

5.13. Участник в соответствии с действующим законодательством РФ с момента подписания Акта приема-передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания Акта приема-передачи либо уклонения от приемки Объекта – со дня, следующего за днем, в который должна была быть произведена приемка Объекта, - самостоятельно несет расходы по содержанию объекта, в том числе по обеспечению объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию жилого дома.

## **6. Цена договора, срок и порядок ее оплаты.**

6.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства составляет:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за один квадратный метр.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

Стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (округление до рубля), НДС не облагается.

Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику. Цена Договора рассчитана посредством умножения общей проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра.

6.2. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика.

**6.3. Участник осуществляет оплату Цены договора в следующем порядке:**

Оплата Цены договора, указанная в п. 6.1. настоящего Договора, осуществляется путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на специальный счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее по тексту «Банк»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Депонент:** ФИО\_\_\_\_\_, Паспортные данные, Дата рождения, (иные реквизиты, идентифицирующие клиента)

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Легос», ИНН 3616006140, ОГРН 1023600933509

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.

**Основания** перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма перечисляется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Банку путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, следующих документов: Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу любым способом.

Участник обязан не позднее 7 (семи) календарных дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в отделении банка.

Банк вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

6.4. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику на указанный им счет (с предоставлением реквизитов расчетного счета), в настоящем Договоре, в следующих случаях:

6.4.1. прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора;

6.4.2. при расторжении договора участия в долевом строительстве;

6.4.3. получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

6.4.4. отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

6.4.5. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6.5. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению в одностороннем порядке не подлежит в случае исполнения условий, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_



6.6. В случае неисполнения условий, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора, метры подлежат перерасчету исходя из цены, установленной в соответствии с прайс-листом Застройщика, на момент внесения денежных средств.

## **7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства.**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, назначению Объекта, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствие его проекту, техническим нормам и правилам является заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, полученное в государственном исполнительном органе строительного надзора.

7.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящего в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и /или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их устранения Застройщиком в разумный срок.

7.8. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях проведения Участником работ по изменению фасада Жилого дома; проведения Участником любых переустройств, перепланировок и ненадлежащего ремонта Объекта; ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования; перенос коммуникаций инженерных сетей Объекта.

7.9. Руководствуясь техническими нормами и правилами, Стороны допускают появление трещит несущих/ненесущих конструкций, перекрытий, перегородок, связанных с естественной осадкой/усадкой здания, являющимся процессом, не зависящим от воли Сторон.

## **8. Уступка прав требований по Договору.**

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору третьим лицам допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта, после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после получения Участником предварительного письменного согласия на такую передачу от Застройщика, и подлежит обязательной регистрации в Реестре.

8.2. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном ФЗ РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» силами и за счет Участника.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

8.3. Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему Договору, заключенным с нарушением условий настоящего Договора и требований действующего законодательства РФ. При этом, соглашение об уступке права требования, заключенное Участником без надлежащего выполнения всех условий, предусмотренных в п. п. 5.1-5.3 настоящего Договора, является недействительным и не влечет возникновение у третьих лиц каких-либо прав на Объект.

8.4. Выполнение Участником обязательств по уплате цены Договора подтверждается справкой, выдаваемой Застройщиком.

8.5. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## **9. Государственная регистрация права собственности на Объект.**

9.1. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», силами и за счет Участника.

9.2. Застройщик обязан передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области для государственной регистрации прав собственности Участников на Объекты не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

9.3. При возникновении права собственности на Объект у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общие помещения жилого дома, земельный участок, несущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри Объекта, обслуживающее более одного Объекта., которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

## **10. Ответственность Сторон.**

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Виновная Сторона возмещает другой стороне понесенные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжением выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

10.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы обязана в течение одного месяца известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени), предусмотренную ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

10.5. За невыполнение обязательств по Договору (за несвоевременное принятие объекта, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта) Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены договора за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение участника от оплаты цены договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика.

10.7. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участниками долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 ст. 5 Закона о долевом участии, п. 7.8. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 дней после направления Участнику в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В данном случае Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченным Участником в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

10.9. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора возврат внесенных им ранее денежных средств производится без процентов и индексации в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента расторжения настоящего Договора, за вычетом всех затрат понесенных Застройщиком (комиссии банка за перевод денежных средств, оплата всех видов государственной пошлины).

10.10. Застройщик освобождается от обязанности передать Объект в сроки, установленные настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по оплате Цены договора. При наступлении указанных обстоятельств Застройщик освобождается от ответственности в части уплаты неустойки за несвоевременную передачу

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

Объекта, а Участник не вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с просрочкой передачи Объекта более чем на 2 (два) месяца по указанным обстоятельствам.

10.11. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику при наличии фактов, подтверждающих надлежащее выполнение им обязанностей по подготовке, оформлению, подаче в установленный срок документов в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, в орган выдачи разрешительной документации, но получению отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию по основаниям отсутствия документов, не предусмотренных статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

## **11. Прочие условия.**

11.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен в соответствии с действующим законодательством РФ по соглашению Сторон.

11.2. Любые изменения и дополнения к данному Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Все приложения к Договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

11.4. Расторжение настоящего Договора:

- Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.
- Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из Сторон или в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

- Реорганизация Застройщика, а также перемена Застройщика, Жилого дома, в котором расположен Объект, не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора. Для перехода к третьему лицу прав и обязанностей Застройщика не требуется согласие Участника.

11.5. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на образование земельных участков путем раздела (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ земельного участка, указанного в п. 1.1., п. 2.1. настоящего Договора. А также Участник дает согласие на внесение соответствующих изменений в проект строительства.

11.6. Участник ознакомлен и согласен с тем, что в соответствии с ч.1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- Лифтовые холлы.
- Подъезды, лестничные проемы, площадки и марши.
- Помещение водомерного узла и ПНС.
- Сети инженерных коммуникаций.
- Помещение теплового узла.
- Электрощитовые.

Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

11.7. Настоящим Дольщик дает свое согласие на обработку персональных данных, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в связи с чем Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу и только в установленных случаях.

11.8. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на передачу в залог Банку земельного участка, указанного в п. 1.1., 2.1., и строящегося на этом земельном участке Жилого дома, при получении кредита для строительства указанного Жилого дома.

11.9. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.

Если спор между Сторонами не будет урегулирован, то он разрешается в порядке, установленном законодательством РФ.

11.10. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензий и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

11.11. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) объекта недвижимости, для строительства которого привлекаются денежные средства Участника долевого строительства, в порядке, предусмотренном ФЗ РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и действует до момента подписания между Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

11.12. В случае смерти гражданина – Участника, его права и обязанности по Договору переходят к его наследнику или наследникам, если Федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

11.13. Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом, входят в состав наследства Участника в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.14. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будут считаться конфиденциальной и не подлежат разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.15. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего Договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий Договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного Договора Участник не подвергался угрозам, насилию, давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Участнику известны и понятны.

11.16. Настоящий Договор составлен на 14 (четырнадцать) листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Участника, один – для Застройщика.

## **12. Приложения к Договору.**

12.1. Приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору действительны и являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они заключены в письменной

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями Сторон и содержат прямую ссылку на настоящий Договор.

### **13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

Застройщик:

ООО СЗ «Легос»:

Юридический адрес: Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. Раздольная, д. 1, пом. 5.

Фактический адрес: 396302, Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Новая Усмань, ул. Раздольная, д. 2

ИНН 3616006140, КПП 366101001, ОГРН 1023600933509

Р/с 40702810500770000847 в АО «СМП Банк»

к/с 30101810545250000503, БИК 044525503,

тел.- факс 8(473) 2045499

Директор: \_\_\_\_\_ Сапелкин Антон Сергеевич  
М.п.

Участник:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_