**ДОГОВОР № 34/\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

**город Котлас «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер» (ООО «СЗ «Лидер»)**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора **Талащук Ольги Николаевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Участник долевого строительства**, **именуемая** **в дальнейшем «Участник»,** с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем

1. **Предмет договора.**
   1. В соответствии с настоящим Договором **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирного жилого дома по адресу: Архангельская область, город Котлас, улица Кедрова, дом 34 (общей площадью 1623,7кв. м),** именуемый далее по тексту Договора Жилой дом, строительство (создание) которого осуществляется на земельном участке площадью 3651кв.м., с кадастровым номером 29:24:050104:1078, адрес (местонахождение) земельного участка: Архангельская область, городской округ «Котлас», город Котлас, улица Кедрова, 34, принадлежащем **Застройщику** на праве аренды по договору субаренды №5 земельного участка от 27.07.2017 года и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Участнику** объект долевого строительства, указанный в настоящем Договоре и входящий в состав Жилого дома, а **Участник** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
   2. Передаваемый **Участнику Застройщиком** в счет исполнения своих обязательств по настоящему Договору объект долевого строительства - **жилое помещение** (далее по тексту Договора - Квартира), имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный (проектный) № квартиры** | **Оси** | **Этаж расположения** | **Проектная площадь, кв.м.** | | |  |
| **Общая приведенная (с учетом площади лоджии с k=0,5)** | **Общая (без учета площади лоджий)** | **Проектная площадь** | **Кол-во комнат** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |
|  |
|  |
|  |

* 1. План Квартиры и её местоположение на этаже, указанном в п. 1.2. Договора, содержатся в Приложении к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.
  2. Окончание строительства Жилого дома планируется **Застройщиком** в **1 квартале** **2025 года**. **Застройщик** передает **Участнику** Квартиру по акту приема-передачи в собственность в **3 квартале** **2025 года.**
  3. Указанные в п.1.2 Договора номер Квартиры, её общая и жилая площади, площади и наименования подсобных и вспомогательных помещений (лоджий и/или балконов) являются проектными. Фактические номер Квартиры, её общая и жилая площади, площади и наименования подсобных и вспомогательных помещений (лоджий и/или балконов) будут определены на основании результатов первичной технической инвентаризации построенного (созданного) Жилого дома, и указаны Сторонами в акте приема-передачи Квартиры. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по Жилого дома и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
  4. Адрес Жилого дома, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, является строительным, и может быть изменён за период строительства. Фактический (почтовый) адрес Жилого дома будет указан Сторонами в акте приема-передачи Квартиры, на основании данных о полном адресе объекта капитального строительства, содержащихся в разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1. **Цена договора, условия её изменения и порядок оплаты.**
   1. Цена Договора определена Сторонами **в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (далее по тексту - цена Договора).
   2. Цена Договора определена Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.
   3. Цена Договора, указанная в п. 2.1, не окончательная, она подлежит изменению после заключения настоящего Договора в случае, если по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) Жилого дома фактическая общая площадь Квартиры и фактическая площадь вспомогательных помещений (лоджий и/или балконов) уменьшатся или увеличатся по сравнению с проектными данными, указанными в п. 1.2. настоящего Договора. Цена Договора рассчитывается Сторонами как произведение стоимости одного квадратного метра в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** и фактической общей приведенной (расчетной) площади Квартиры. Фактическая общая приведенная (расчетная) площадь Квартиры состоит из суммы фактической общей площади Квартиры и фактической площади вспомогательных помещений (лоджий с коэффициентом 0,5).

2.4. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_открытого на имя депонента в уполномоченном банке (эскроу-агенте). Банк получателя: АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8637 ПАО СБЕРБАНК, БИК 041117601, к/с 30101810100000000601.

Эскроу –агент ПАО Сбербанк.

**Место нахождения и адрес**: Архангельская обл., г. Котлас, Кузнецова, 16.

**Номер телефона**:

**Срок условного депонирования денежных средств** -  не позднее 30 июня 2024 года.

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу** – не позднее 5 (Пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**Размер депонируемой суммы** - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Далее ежемесячно в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

* 1. В цену Договора включены все расходы Застройщика, в том числе, на рекламу Жилого дома при наличии таких расходов, привлечение третьих лиц для организации работы по поиску участников долевого строительства и оформлению, сопровождению договоров с ними, в размере фактических затрат. Кроме того, в цену Договора включаются расходы Застройщика по оплате госпошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, изменений и/или дополнений к нему, иные обязательные для Застройщика сборы, установленные законодательством РФ, действующим на момент осуществления регистрационных действий.

В случае нарушения Участником сроков внесения ежемесячных платежей, либо их размеров (в сторону уменьшения), установленных пунктом 2 настоящего договора, два и более раза в течение срока действия настоящего договора, Цена договора увеличивается для Участника на 10% (Десять процентов).

В связи с существенным возрастанием стоимости материалов (стоимость строительных материалов за отчетный год увеличилась более чем на 10%, основные материалы это изделия из железобетона, кирпич, камень, цемент и т.п.), и оборудования (основные это сан-технические приборы, газовые котлы и т.п.), предоставленных подрядчиками (в соответствии со ст. 709 ГК РФ), а также в связи с существенным возрастанием стоимости оказываемых Застройщику третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении настоящего договора, цена указанной Квартиры может увеличиться, но не более 10% от ее стоимости.

Стороны признают, что в двух последних указанных случаях, увеличение цены договора происходит с даты поступления уведомления от Застройщика в почтовое отделение по месту жительства Участника долевого строительства. (ст.165.1 ГК РФ).

Дополнительное соглашение в связи с увеличением цены договора Сторонами не составляется.

2.6.При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. **Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.**

3.1. Условие привлечения денежных средств Участника долевого строительства: размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](consultantplus://offline/ref%3DD791C5EB84C74A088BA8A9F3010975E7E382E6947C83847FB8271842212ED40839AAE15BC06ADED0EFA88FF16B089401221CB19F7F13C56CiER9I)  Федерального закона 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».

1. **Права и обязанности сторон.**
   1. ***Застройщик обязуется:***
      1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом. Вносить в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством, в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике, проекте строительства, внесении изменений в проектную документацию.

4.1.2. Передать **Участнику** Квартиру в срок, указанный в п.1.4. настоящего Договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направить **Участнику** сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить **Участника** о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия **Участника,** предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении **Участнику** по почтовому адресу **Участника,** указанному в п. 9 настоящего Договора, или вручается **Участнику** лично под роспись.

4.1.4. В случае, если по данным первичной технической инвентаризации фактическая общая приведенная (расчетная) площадь Квартиры уменьшится по сравнению с проектными данными, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, произвести возврат **Участнику** излишне уплаченных **Участником** денежных средств по окончательной цене Договора, рассчитанной в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами соответствующего документа. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого дома, имущества входящего в его состав, Квартиры, индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

4.1.5. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения от **Участника** письменного заявления с требованием об устранении обнаруженных недостатков качества Квартиры, выполнить работу по их устранению своими силами и/или с привлечением третьих лиц, безвозмездно, за счет своих собственных средств, без увеличения впоследствии цены Договора. Если во время устранения недостатков станет очевидным, что они не могут быть устранены **Застройщиком** в вышеуказанный срок, Стороны заключают соглашение о новом сроке устранения недостатков.

* 1. ***Застройщик имеет право:***

4.2.1. Досрочно исполнить свои обязательства по передаче **Участнику** Квартиры (при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию). В одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строящийся Жилой дом в договор аренды земельного участка, в разрешение на строительство, в проектную декларацию и иную документацию, связанную с проектированием и строительством Жилого дома, до момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.2.2. В соответствии со ст. 13 Федерального закона 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», Застройщик вправе привлечь проектное финансирование для строительства (создания) Жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставлением в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

4.3. ***Участник обязуется:***

1. Уплатить обусловленную Договором цену в размере, порядке и сроки, установленные в п.2 настоящего Договора. В случае досрочного исполнения обязательств по передаче Участнику Квартиры (при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены договора.
2. В период действия настоящего Договора не производить изменений плана Квартиры, в том числе: не осуществлять перенос внутренних перегородок, не обустраивать проёмы в стенах, не изменять проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки, не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования, и т.д. и т.п.
3. В случае если по данным первичной технической инвентаризации фактическая общая приведенная (расчетная) площадь Квартиры увеличится по сравнению с проектными данными, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, произвести с **Застройщиком** расчет по окончательной цене Договора, рассчитанной в соответствии с п.2.3. Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения Участником соответствующего документа с расчетом.
4. Приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, и принять Квартиру в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 и настоящим Договором.
5. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи, акта приема-передачи ключей от Квартиры либо расписка о получении ключей от Квартиры) и до момента заключения договора управления Жилым домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Жилым домом (далее – «Управляющая организация»). Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Жилого дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Жилым домом, содержанию общего имущества в Жилом доме с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) (до заключения договора управления Жилым домом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Жилом доме. Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
6. Использовать Квартиру для проживания. При проведении ремонтных работ в Квартире (в том числе третьими лицами) бережно относиться к общему имуществу Жилого дома, при повреждении общего имущества Жилого дома (стены, полы, потолки, отопительные приборы, окна подоконники подъездов и входных групп, элементов благоустройства) произвести ремонтные работы за свой счет.
7. Уведомить **Застройщика** об изменении своего места жительства/пребывания в течение 3-х дней с момента постановки на регистрационный учет по новому месту жительства/пребывания. В случае неисполнения **Участником** указанного обязательства, местом жительства **Участника** на весь период действия Договора считается почтовый адрес **Участника,** указанный в п. 9 настоящего Договора, и отправленная **Застройщиком** по указанному адресу корреспонденция является отправленной надлежащим образом. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.
8. ***Участник имеет право:***
9. В случае если оплата цены Договора производится **Участником** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, вносить платежи в размере большем, чем это указано в Договоре, при этом размер последующего платежа может быть уменьшен **Участником** на размер переплаты по ранее внесенному платежу. При досрочном внесении **Участником** платежей цена Договора, указанная в п.2.1, перерасчету в сторону уменьшения не подлежит.
10. **Стороны обязуются:**
11. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о государственной регистрации и все требующиеся от них документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора. Конкретный день и время представления документов на государственную регистрацию обговариваются Сторонами дополнительно. Стороны обязуются в назначенную дату и время обеспечить в регистрационном органе своё присутствие или присутствие своих представителей с доверенностью, оформленной надлежащим образом. В случае, если в вышеуказанный срок Договор не будет подан на государственную регистрацию, обязательства Сторон по заключению настоящей сделки считаются прекращенными.
12. Не позднее 3 (Трёх) рабочих дней, следующих за днём окончания срока регистрации, указанного в расписке в получении документов на государственную регистрацию, выданной органом, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получить свой экземпляр настоящего Договора со штампом регистрационной надписи, удостоверяющем государственную регистрацию сделки.
13. **Ответственность сторон.**
    1. За нарушение срока передачи Квартиры, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, **Застройщик** несёт ответственность перед **Участником** в размере, в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ.
    2. В случае нарушения сроков внесения денежных средств, указанных в п. 2.4., пп. 4.3.3. настоящего Договора, **Участник** несёт ответственность перед **Застройщиком** в размере 0,1% от суммы просрочки за каждый день просрочки платежа, кроме того, Застройщик имеет право увеличить Цену договора на 10% (Десять процентов) в соответствии с п.2.5 настоящего Договора.
    3. В случае уклонения **Участника** от принятия Квартиры или при отказе **Участника** от принятия Квартиры (за исключением случаев отказа, указанных в законе), **Застройщик** вправе в порядке и сроки в соответствии с ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 составить односторонний акт о передаче Квартиры, при этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику** со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** сообщения, указанного в пп. 4.1.3. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** по указанному в п. 9 настоящего Договора почтовому адресу, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта (Акта приема-передачи) и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры/ отделке Квартиры, направленной Застройщику.
    4. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
14. **Гарантийные обязательства.** 
    1. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в её состав, устанавливается на срок 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Участнику** Квартиры по акту приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в её состав.
    2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой **Участнику** Квартиры, устанавливается на срок 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства в Жилом доме.
    3. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
    4. **Участник** теряет право на предъявление требований к Застройщику в случае проведения перепланировки/переоборудования Квартиры либо возникновения недостатков (дефектов) Квартиры вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами.
15. **Основные характеристики жилого дома и комплектация помещения.**
    1. Жилой дом представляет собой многоквартирный 3-х этажный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул.Кедрова, д.34. Площадь земельного участка 3651 кв.м., материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные панели, класс ответственности здания – II, степень огнестойкости здания – II, класс энергоэффективности – высокий В.
    2. Квартира передается **Участнику** со следующими отделочными работами и комплектацией: стены и перегородки - черновая отделка (перегородки из плит ПГП не оштукатуриваются), потолки - выравнивание поверхностей в виде заделки рустов; окна -установка рам (стеклопакет из ПВХ профиля, откосы, подоконники); двери - установка входных дверей (без установки межкомнатных дверей); система электроснабжения - электротехнические работы, включая установку оборудования (розеток, выключателей); теплоснабжение - настенный газовый котел с закрытой камерой сгорания (в кухне); отопление - установка радиаторов отопления; систем канализации и водоснабжения – монтаж с использованием пластиковых, полимерных, полипропиленовых труб, установка счетчиков учета расхода холодной воды, газа, электроэнергии.

Содержащиеся в Приложении на Плане Квартиры схематические изображения ванны, раковины/раковин, дополнительного унитаза (при наличии в Квартире второго санузла) являются условными и служат исключительно для обозначения помещений санузлов, туалетов, ванных комнат. Указанное оборудование в комплектацию Квартиры не включается.

* 1. Иные виды работ в Квартире, не упомянутые в п. 7.2 настоящего Договора, и чистовая отделка Квартиры производятся **Участником** за счет своих собственных средств после подписания акта приема-передачи. В случае отказа, частичного отказа **Участником** от указанной в п.7.2. настоящего договора комплектации Квартиры перерасчет Сторонами за работы и материал не производится.

1. **Иные и заключительные условия.**
   1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке, и считается заключенным с момента такой регистрации.
   2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменном виде (путём подписания дополнительных соглашений к Договору) и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.
   3. При внесении изменений и/или дополнений к настоящему Договору одна из Сторон направляет другой стороне проект дополнительного соглашения, который подписывается второй Стороной в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения вышеназванного документа. При наличии разногласий по тексту дополнительного соглашения Стороны в трехдневный срок согласуют его окончательную редакцию. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения Стороны совместно предоставляют в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все требующиеся от них документы, необходимые для государственной регистрации данного документа.
   4. Каждая из Сторон самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, соглашений об изменении или о расторжении настоящего Договора, включая внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в размере, установленном законодательством РФ, взимаемую с организаций и физических лиц при их обращении в государственные органы, уполномоченные в соответствии с законодательством РФ осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объекты недвижимого имущества.
   5. Подписанием настоящего Договора **Участник** подтверждает, что до момента подписания настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией на Жилой дом (действующей в редакции со всеми изменениями и дополнениями на дату подписания настоящего Договора, размещена в сети Интернет на сайте [www.lider-29.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fwww.lider-29.ru&cc_key=), что содержание вышеуказанных документов **Участнику** понятно и что все сведения до **Участника** доведены.
   6. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в порядке и по основаниям, установленными действующим законодательством РФ.
   7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом под переговорами понимаются как устные переговоры, проводимые Сторонами (представителями Сторон) во время встреч, так и обмен письменными сообщениями, в том числе направленными посредством почтовой, факсимильной, электронной связи по адресам и телефонам Сторон, указанным в п. 9 настоящего Договора. В случае не достижения в ходе переговоров согласия по спорному вопросу, Стороны обращаются в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством РФ.
   8. Уступка **Участником** прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации, расходы по ее регистрации возлагаются на **Участника** и/или третьих лиц, в пользу которых совершается сделка.
   9. Право собственности **Участника** на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации права собственности (в том числе расходы по изготовлению технического плана Квартиры и иных документов, оплате государственных пошлин и т.д.) **Участник** несет самостоятельно.
   10. У **Участника** при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.
   11. **Участнику** известно, что с момента принятия Квартиры в собственность (с момента подписания акта приема-передачи) у **Участника** возникает обязанность в полном объеме оплачивать плату за содержание и ремонт Квартиры, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Жилом доме, и коммунальные услуги (плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и др.), нести другие обязательные расходы, в порядке и размере, установленными действующим законодательством РФ.
   12. В случае экономии денежных средств, используемых на строительство Жилого дома, эти средства считаются денежными средствами на оплату услуг застройщика, которые расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению.
   13. Обязательства **Застройщика** по передаче Квартиры считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи либо составление одностороннего акта о передаче Квартиры. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.
   14. **Застройщик** гарантирует, что на дату заключения настоящего договора указанная Квартира никому не отчуждена, не заложена, не переуступлена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, а также отсутствуют права третьих лиц на передаваемую по настоящему договору Квартиру, в т.ч. права на долевое участие в строительстве этой Квартиры.
   15. Содержание настоящего Договора является конфиденциальным. Обязательства по сохранению конфиденциальности лежат на каждой из сторон.
   16. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   17. Договор составлен в **2 (Двух) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из сторон.
2. **Паспортные данные, реквизиты, адреса и подписи сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ООО «Специализированный застройщик «Лидер» (ООО «СЗ «Лидер»)  ИНН 2904028701/КПП 290401001  Адрес: 165302, город Котлас, ул. Нахимова, д.5  р/с 40702810204000006696 Архангельское отделение № 8637 ПАО СБЕРБАНК  БИК 041117601, ИНН 7707083893, КПП 290102001 к/с 30101810100000000601  Тел: (81837) 9 -07-01  Сайт: [www.lider-29.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fwww.lider-29.ru&cc_key=)  Электронная почта: sk.lider18@mail[.ru](mailto:vologdaagrostroy@ya.ru)  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О. Н. Талащук |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |