**Договор**

**участия в долевом строительстве №** мтНомерДоговора

**г. Москва** мтДатаДоговора

**Общество с ограниченной ответственностью «Латириус»**, в лице Генерального директора Поповой Виктории Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,с одной стороны, и

мтКРТ\_Гражданство\_склонмтКРТ\_ОсновнойПокупательПолноеФИО, мтКРТ\_Действующий\_склон от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, мтКРТ\_Именуемый\_склон в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

именуемые вместе **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. По настоящему ДоговоруЗастройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости – Многофункциональный жилой комплекс (1-й этап) на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0005009:47, площадью 33929 кв. м., находящемся у Застройщика на праве собственности, расположенном по адресу: **г. Москва, проезд Багратионовский, вл. 5** (далее – «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства (п.1.2. Договора) при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое помещение (машино-место) (далее – «Машино-место», «объект долевого строительства»**)**, расположенное в Лоте 1-\_\_\_\_ Здания, и имеющее следующие основные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| условный номер | назначение | этаж, на котором расположено Машино-место | номер подъезда | площадь Машино-места (проектная), м2 | площадь частей Машино-места (проектная), м2 | |
| наименование Машино-места | площадь (проектная),  м2 |
| мтНомерУсловный | нежилое помещение | мтНомерЭтажа | мтСекцияНомер | мтПлощадьРасчетнаяПроектная | машино-место | \_\_\_\_ |

Основные характеристики Машино-места, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Машино-места будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Машино-места лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Машино-места»**), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Машино-места.

**Фактическая площадь** (далее – «**Фактическая площадь Машино-места»**), состоящая из суммы площадей всех частей Машино-места (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Машино-места лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Машино-места от Проектной площади Машино-места (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Машино-места в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Машино-места, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Машино-места (при их наличии) (далее - «План Машино-места»), и местоположение Машино-места на этаже Здания содержатся в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.3. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Срок передачи Застройщиком Машино-места Участнику - **не позднее** **30 июня 2021 года**.

1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, и строящееся Здание.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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 214-ФЗ») и (или) Договором;

2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Машино-места, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Машино-места, такое Машино-место считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1. **Правовое обоснование Договора**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

* 1. В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

а) Разрешения на строительство № 77-208000-015969-2017 от 12.12.2017 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) внесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №77:07:0005009:47-77/011/2017-2 от 15.09.2017 г. Застройщиком права собственности на земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего Договора;

в) Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ, выданного 28.12.2017 года Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства;

г) Проектной декларации на строительство Здания (ранее и далее – «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: [www.filicity.ru](http://www.filicity.ru).

**3. Обязательства и права Сторон**

**3.1. Обязательства и права Застройщика**:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях, установленных ч.1 ст. 18 Закона 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;

- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;

- контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

- обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.4. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Машино-места Участнику, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Машино-места к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Машино-места и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Машино-место, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Машино-места в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Машино-места Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Машино-места (далее – «Инструкция по эксплуатации»), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Машино-места, о сроке службы Машино-места и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику Машино-места может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Машино-места.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения Договора Машино-место свободно от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Машино-местом, за исключением обременения, указанного в п.3.2.11. Договора.

3.1.8. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Машино-места, и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

3.1.9. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.10. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;

- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

- свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;

- иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 20 Закона 214-ФЗ.

3.1.11. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;

- проектную документацию;

- документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

- иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 21 Закона 214-ФЗ.

3.1.12. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Машино-места лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Машино-места выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Машино-места), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

**3.2. Обязательства и права Участника:**

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Машино-место при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Машино-места к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Машино-место, качество которого должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Машино-месту, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Машино-места с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Машино-месту.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Машино-места. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Машино-место для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Машино-места или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Машино-места к передаче, составляет односторонний акт о передаче Машино-места с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Машино-место Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Машино-места возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Машино-места. При этом под уклонением Участника от принятия Машино-места понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Машино-места, направленной Застройщику в порядке п.9.7.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Машино-места, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления Зданием с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Машино-места компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления Зданием 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 (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

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.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением оборудования Машино-места, а также работ, направленных на изменение характеристик Машино-места по сравнению с Планом Машино-места (Приложение №2 к Договору), до государственной регистрации права собственности на Машино-место.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Машино-местом после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

3.2.8. Участник в день подписания Сторонами Передаточного акта заключает c Управляющей организацией договор управления Зданием.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Машино-места, вносится Участником авансом за четыре месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.9. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания, разделения, объединения, перераспределения, выдела земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком права собственности Застройщика на все земельные участки, образованные в результате межевания, разделения, объединения, перераспределения, выдела земельного участка. Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом, перераспределением земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.10. При необходимости в целях раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.11. Участник проинформирован, что земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, находится в залоге (ипотеке) у Акционерного общества «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) на основании Договора об ипотеке №01L67Z001 от 16.10.2017 года, регистрационная запись об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости №77:07:0005009:47-77/011/2017-3 от 24 октября 2017 года. Участник также проинформирован об условиях договора ипотеки.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки (в том числе Акционерному обществу «АЛЬФА-БАНК»), земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), исключая объект(ы) долевого строительства по настоящему Договору.

3.2.12. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Здания и Машино-места, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

**4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Машино-места в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Машино-места и денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее - «Вознаграждение Застройщика») и включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Машино-места в размере 90% (Девяносто процентов) от Цены Договора и Вознаграждение Застройщика в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Машино-места составят сумму меньше 90% (Девяносто процентов) от Цены Договора, образовавшаяся разница учитывается как Вознаграждение Застройщика. Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник настоящим дает свое согласие.

4.2. Цена Договора составляет мтСуммаДоговораБезКопмтСуммаДоговораПрописью**.**

Указанная в настоящем пункте Договора Цена Договора не подлежит изменению или корректировке в случае, если Фактическая площадь Машино-места, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Машино-места.

Стороны договорились, что 100% Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, Участник оплачивает Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.**

Участник обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора, путем направления на электронный адрес [info@filicity.ru](mailto:info@filicity.ru) копии платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

4.3. Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению.

4.4. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Машино-место, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Машино-место, в случае их привлечения Участником.

4.5. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**5. Гарантии качества, гарантийный срок на Машино-место**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Машино-место, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Машино-место исчисляется с момента передачи Машино-места и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Машино-места, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Машино-место построено Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Машино-место непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу указанному в настоящем Договоре или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3. Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч. 1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

**7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора**

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- по решению суда;

- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**9. Заключительные положения**

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.6. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Здания/объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания,  предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу [www.filicity.ru](http://www.filicity.ru), а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте [www.filicity.ru](http://www.filicity.ru) в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 9.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель);

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7.3. 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.

9.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Машино-места для личного (индивидуального или семейного) использования;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

9.10. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Здании, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления Зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

9.11. Участник уведомлен о том, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории земельного участка или его части, а также режим использования данного земельного участка или его части в целях соблюдения требований, предъявляемых к детским образовательным организациям, расположенных в Здании.

9.12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.13. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**10. Приложения к Договору**

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение № 2 - План Машино-места и местоположение Машино-места на мтНомерЭтажа этаже Здания.

**11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Латириус»**  ОГРН 1167746302382  ИНН 7714380537  КПП 771401001  Юридический/почтовый адрес: 125167, г. Москва, 8 Марта 4-я ул., дом № 6А, пом. XVII, ком.2  р/с 40702810901850000150  АО "АЛЬФА-БАНК" г.Москва  к/с 30101810200000000593  БИК 044525593  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.В. Попова**  (подпись, м.п.) | **Участник:**  мтКРТ\_Гражданство\_склон  мтКРТ\_ОсновнойПокупательПолноеФИО мтКлиентВсеПаспортДанныеБезФИО  Почтовый адрес для получения корреспонденции: мтКлиентПочтовыйИндекс мтКРТ\_АдресКлиентаПочт  Контактный телефон: мтКлиентВсеМобильныйТелефон    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **мтФИОПокупателя**  (подпись) |
|  |  |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

от мтДатаДоговора № мтНомерДоговора

**Основные характеристики Здания**

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

**Лот 1-1 (корпус 1, корпус 2)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид** | Многоквартирный дом |
| **Назначение** | Жилое |
| **Этажность** | Минимальное количество этажей в объекте - 33 |
| Максимальное количество этажей в объекте - 44 |
| **Общая площадь (проектная), кв. м** | 50474,0 |
| **Материал наружных стен и поэтажных перекрытий** | Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных  материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал перекрытий - монолитные железобетонные |
| **Класс энергоэффективности** | С |
| **Сейсмостойкость** | 5 баллов |

**Лот 1-2 (корпус 3)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид** | Многоквартирный дом |
| **Назначение** | Жилое |
| **Этажность** | Минимальное количество этажей в объекте - 8 |
| Максимальное количество этажей в объекте - 43 |
| **Общая площадь (проектная), кв. м** | 76619,0 |
| **Материал наружных стен и поэтажных перекрытий** | Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных  материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал перекрытий - монолитные железобетонные |
| **Класс энергоэффективности** | А |
| **Сейсмостойкость** | 5 баллов |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  Генеральный директор  Общества с ограниченной ответственностью «Латириус»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **В.В. Попова**  (подпись, м.п.) | **Участник:**  мтКРТ\_ОсновнойПокупательПолноеФИО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / **мтФИОПокупателя**  (подпись) |

Приложение № 2

###### к Договору участия в долевом строительстве

###### от мтДатаДоговора № мтНомерДоговора

**План Машино-места, местоположение Машино-места на** мтНомерЭтажа **этаже Здания** мтНомерКорпуса **и техническое описание Машино-места на момент передачи Участнику**

миПланировка

Машино-место, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

План Машино-места определен на основании проектной документации.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  Генеральный директор  Общества с ограниченной ответственностью «Латириус»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.В. Попова**  (подпись, м.п.) | **Участник:**  мтКРТ\_ОсновнойПокупательПолноеФИО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / **мтФИОПокупателя**  (подпись) |