

ДОГОВОР № Р-___/ДУ
участия в долевом строительстве

г. Брянск

_____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Брянский Дом», ИНН 3257060670, КПП 325701001, ОГРН 1183256002852, зарегистрировано 06.04.2018 г. МИФНС № 10 по Брянской области, адрес постоянно действующего исполнительного органа: 241035, Россия, Брянская область, город Брянск, Бежицкий район, ул. Брянской Пролетарской дивизии, д.7, кв. 43, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Хайкина Владимира Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, дд.мм.гг. рождения, пол _____, место рождения: _____, гражданство РФ, паспорт _____, выдан дд.мм.гг. _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства** (или Дольщик, или Участник ДС, или УДС), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить *многоквартирный жилой дом (1-й этап строительства поз.1.1, 2-й этап строительства поз.1.2) общей площадью 19056,8 м², расположенный по адресу: Брянская область, г. Брянск, тер. СО «Рассвет-2», на земельном участке с кадастровым номером 32:28:000000:6451* (далее – Дом), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику ДС в срок, предусмотренный в пункте 3.2 настоящего договора, квартиру (далее – Квартира) со следующими параметрами:

Этап строительства	Этаж	Расположение в осях в соответствии с поэтажным планом запроектированного Дома	Номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь Квартиры согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок (м ²)	Площадь лоджий с k=0.5, балконов с k=0.3 (м ²)	Общая приведенная площадь (гр. 6 + гр. 7) (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8

- а также общее имущество в Доме (вместе далее – Объект долевого строительства, или Объект ДС, или ОДС), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную в разделе 2 Договора цену и при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию принять Объект ДС.

1.2. Расположение Квартиры, взаимное расположение ее помещений (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов и пр.), их площади указаны на плане этажа запроектированного Дома, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.3. Основные характеристики Дома:

- материал наружных стен:

- на 1 - 6 жилых этажах - сплошная кладка из силикатного кирпича толщиной 770 мм;
- на 7-15 жилых этажах – многослойная кладка из силикатного кирпича толщиной 690 мм с уширенным швом, заполненным минераловатными плитами;

- материал поэтажных перекрытий – плиты перекрытий и покрытий сборные железобетонные многопустотные;

- класс энергоэффективности – С (нормальный);

- класс сейсмостойкости – до 6 баллов.

1.4. Общая площадь и общая приведенная площадь, номер Квартиры подлежат уточнению на основании сведений технического учета, предоставленных уполномоченным органом технической инвентаризации.

1.5. В квартире к моменту передачи Участникам долевого строительства выполняются следующие работы: устройство цементно-песчаной стяжки полов, простая цементно-песчаная штукатурка стен, установка входной двери с одним замком, установка оконных блоков и балконной двери ПВХ, монтаж инженерных систем: отопление с отопительными приборами, холодное и горячее водоснабжение до приборов учета с их установкой, канализационный стояк без разводки, электроснабжение – счетчик (устанавливается в подъезде), электропроводка без установки розеток,

выключателей, светильников. Участники долевого строительства подтверждают, что им разъяснено и понятно состояние передаваемой квартиры.

1.6. Строительство Дома ведется на основании Разрешения на строительство № 32-301-3446-2018 от 08.05.2018 г., выданного Брянской городской администрацией.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Дольщик обязуется уплатить Застройщику для создания ОДС сумму ____ (____) рублей, из расчета ____ (____) рублей за 1 м² общей приведенной площади Квартиры, в течение пяти дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Брянской области

2.2. Указанная в п. 2.1 Договора цена является окончательной при условии соблюдения Участником ДС срока уплаты, установленного в п. 2.1 Договора.

2.3. Если Дольщик нарушит срок платежа, установленный в пункте 2.1 Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке скорректировать сумму долга Участника ДС, исходя из публично объявленной Застройщиком стоимости 1 м² общей приведенной площади в аналогичных квартирах по состоянию на установленный срок уплаты, и назначить новый срок платежа – не ранее чем через пять календарных дней после установленного срока уплаты, путем направления Дольщику письменного уведомления. При нарушении нового срока уплаты Застройщик вправе повторить данную процедуру.

2.4. Если по результатам обмера, предусмотренного пунктом 1.4 Договора, фактическая общая приведенная площадь Квартиры отклонится от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.1 (графа 8 таблицы) Договора, более чем на 1 м², стороны корректируют цену договора, исходя из указанной в п. 2.1 Договора (с учетом возможной корректировки в порядке п. 2.3 Договора) стоимости 1 м² общей приведенной площади, и осуществляют возврат либо доплату суммы корректировки в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения результатов обмеров.

3. Застройщик обязуется:

3.1) получить к 08 ноября 2028 г. разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;

3.2) не позднее 08 ноября 2033 г., передать Дольщику, при условии исполнения Дольщиком своих обязательств, ОДС путем подписания Акта приема-передачи Объекта ДС и вручения копии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4. Застройщик вправе:

4.1) вносить изменения и дополнения в проектную документацию на Дом при условии, что указанные коррективы не ущемляют интересы Участника ДС и не ухудшают его положения по Договору, в частности изменять границы земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, не уменьшая существенно его стоимости;

4.2) досрочно исполнить обязательство по сдаче Дома в эксплуатацию и по передаче ОДС Дольщику;

4.3) до передачи ОДС по Акту приема-передачи не допускать Дольщика в Дом и в Квартиру кроме как для осмотра ОДС и осуществления приемки;

4.4) не передавать ОДС Участнику ДС, не выполнившему свои обязательства по оплате, предусмотренные разделом 2 Договора;

4.5) в случаях просрочки Участником ДС уплаты долевого взноса, предусмотренных пунктами 4, 5 ст. 5 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» (далее – Закон о долевом строительстве), отказать в одностороннем порядке от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона о долевом строительстве;

4.6) в случае наличия у Застройщика сведений о получении Участником ДС сообщения о завершении строительства Дома и о готовности ОДС к передаче, с предупреждением о необходимости принятия ОДС и о последствиях бездействия УДС, либо возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика, содержащего указанное сообщение, с отметкой об отказе УДС от его получения или в связи с отсутствием УДС по указанному им почтовому адресу, при уклонении Участника ДС от принятия ОДС в установленный пунктом 5.1 Договора срок или при необоснованном отказе УДС от принятия ОДС, после истечения двух месяцев со дня, установленного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта ДС;

5. Участник долевого строительства обязуется:

5.1) завершить приемку Объекта ДС не позднее одного месяца со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Дома и о готовности ОДС к передаче;

5.2) принять на себя все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта ДС, со дня подписания Акта приёма-передачи ОДС, но не позднее срока, установленного в п. 5.1 Договора (за исключением случая обоснованного отказа от подписания Акта приёма-передачи);

5.3) принять на себя риски повреждения, ухудшения качественного состояния ОДС, явившегося следствием нарушения Участником ДС требований к нормальной эксплуатации помещений Квартиры (несоблюдение температурно-влажностного режима, внесение изменений в строительные конструкции, инженерное и технологическое оборудование), со дня подписания Акта приёма-передачи ОДС, но не позднее срока, установленного в п. 5.1 Договора;

5.4) возместить затраты на управление, затраты на содержание, охрану, техническое обслуживание и эксплуатацию общего имущества в Доме, на оплату коммунальных услуг, понесенные управляющей организацией или Застройщиком со дня подписания Акта приёма-передачи ОДС, но не позднее срока, установленного в п. 5.1 Договора (в том числе, если Дольщик уклонялся от подписания Акта), соразмерно общей приведенной площади Квартиры;

5.5) осуществлять все действия, требуемые от него для государственной регистрации Договора, и оплатить все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора;

5.6) самостоятельно и за свой счёт осуществить все действия, необходимые для регистрации права собственности на ОДС;

5.7) в случае возникновения у Застройщика обязательства внести денежные средства, причитающиеся Дольщику, в депозит нотариуса, компенсировать затраты Застройщика на соответствующие услуги нотариуса.

6. Участник долевого строительства вправе:

6.1) потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Дома, в том числе изменения общей площади Квартиры более чем на 5 (Пять) процентов от проектной общей площади.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Гарантийный срок для Объекта ДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи ОДС, за исключением входящего в состав этого ОДС технологического и инженерного оборудования, Участнику ДС, но не позднее чем со дня истечения срока, определенного в п. 5.1 Договора.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ОДС, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приёма-передачи Объекта ДС.

7.3. Выявленные в течение гарантийного срока дефекты должны быть обследованы и зафиксированы компетентной комиссией в присутствии Участника ДС в месячный срок после поступления от него письменного заявления. Комиссия определяет причину возникновения дефектов и устанавливает сроки их устранения.

8. Особые условия

8.1. Перемена лица на стороне Дольщика в Договоре допускается только с письменного согласия Застройщика и оформляется за дополнительную плату в 1 (Один) процент от цены Договора, указанной в п. 2.1, которая распределяется между сторонами соглашения о перемене стороны в Договоре (об уступке прав требования) по их усмотрению.

8.2. Участник ДС уведомлен и дает свое согласие на возможное изменение проекта, предусматривающее размещение в Доме нежилых помещений, в том числе различного функционального назначения.

8.3. Погашение Застройщиком кредитов банков и (или) займов, направленных на цели, перечисленные в п. 1 ст. 18 Закона о долевом строительстве, и на участие в строительстве и реконструкции систем городской инженерной инфраструктуры, а также уплата процентов за указанные кредиты (займы) признаются целевым использованием денежных средств, уплачиваемых Участником ДС по Договору, для строительства Дома.

8.4. Экономия средств Дольщиков (превышение сумм, полученных от Дольщиков над полными затратами на строительство Дома) остается в распоряжении Застройщика, признается оплатой его услуг и может расходоваться Застройщиком по своему усмотрению.

8.5. Застройщик исполнил обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Законом о долевом строительстве.

8.6. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Закона о долевом строительстве.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых в условиях исполнения Договора обстоятельств.

9.2. Стороны относят к обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажорным обстоятельствам), в частности, нормативно-правовые акты органов государственной власти или управления, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон или сам Дом, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора.

9.3. В случае несоблюдения нормативных сроков органами, от которых зависит получение Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, не вызванного виновными действиями Застройщика, сроки, установленные в п.п. 3.1, 3.2 Договора, соразмерно сдвигаются.

10. Заключительные положения

10.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области, распространяет свое действие на правоотношения сторон, сложившиеся с момента его подписания, и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора. Исправления, в том числе оговоренные, в тексте настоящего договора не допускаются и считаются недействительными.

10.3. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и выяснения истинной воли сторон.

10.4. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) дней. В случае неурегулирования таких споров и разногласий в ходе переговоров, они подлежат передаче на разрешение в суд по общим правилам подсудности.

10.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре, до поступления от Стороны уведомления об изменении реквизитов, признаются надлежащим исполнением обязательств.

10.6. Дольщик предоставляет Застройщику право на хранение и обработку, в том числе автоматизированную, полученной информации, относящейся к персональным данным Дольщика, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, хранение, уточнение, использование, блокирование, уничтожение персональных данных. Дольщик согласен на передачу его персональных данных третьим лицам в соответствии с требованиями закона для обработки посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Срок действия настоящего соглашения об обращении с персональными данными – до 31.12.2033 г.

10.7. Во всем остальном, не урегулированном настоящим договором, Стороны руководствуются положениями Закона о долевом строительстве и общими нормами Гражданского кодекса РФ.

10.8. Настоящий договор составлен на пяти страницах в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и Управления Росреестра по Брянской области.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО «Брянский Дом»
Юридический адрес: 241035 г. Брянск, ул. Брянской
Пролетарской дивизии, д.7, кв. 43
Тел: 8-910-743-39-88
ОГРН 1027700167110
ИНН 7744001497
КПП 710402001
Р/счет 40702810800040000231
Ф-л Банка ГПБ (АО) «Среднерусский»
К/счет 30101810700000000716
БИК 0470037166

Директор _____ В.Л. Хайкин

М.П.

Участник долевого строительства:

ФИО, дд.мм.гг. рождения, пол _____, место
рождения: _____, гражданство РФ, паспорт
_____, выдан дд.мм.гг. _____, код
подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу:

(подпись)