

**ДОГОВОР № ПАР10-[ ]**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Брянск

«[ ]» [ ] 20[ ] г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АТМОСФЕРА КОМФОРТА»**, зарегистрировано 29.06.2020 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области, ОГРН 1203200003710, ИНН/КПП 3257075148/325701001, юридический адрес: 241007, Брянская область, город Брянск, улица Дуки, дом 42, помещение II, каб. 2, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **генерального директора Терешонковой Галины Михайловны**, действующей на основании Устава (или в лице [ ], действующего на основании доверенности № [ ] от [ ] г.), с одной стороны, и гражданин Российской Федерации [ ], пол [ ], дата рождения [ ], место рождения [ ], СНИЛС [ ], паспорт [ ], выдан [ ] г., код подразделения [ ], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [ ], именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**, заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем **«Договор»**, о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве *субаренды*, кадастровый номер **32:28:0030812:140**, площадью **13729** (тринадцать тысяч семьсот двадцать девять) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: **для корректировки проекта планировки территории бывшего аэропорта и поэтапной застройки**, по адресу: **Брянская область, город Брянск, территория бывшего аэропорта**.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: **РФ, Брянская область, город Брянск, территория бывшего аэропорта, «Комплекс жилых домов на территории бывшего аэропорта в Советском районе г. Брянска. Этап 3. Многоэтажный жилой дом (позиция 10) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Брянск, участок с кадастровым номером 32:28:0030812:140 в Советском районе г. Брянска»** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – нежилое помещение (офис), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве *субаренды* Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади частей нежилого помещения.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади частей нежилого помещения.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество Банк «Финансовая корпорация ОТКРЫТИЕ».

Сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ».

ИНН 7706092528/ОГРН 1027739019208

КПП 770501001

Место нахождения (адрес): 115114 г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4

(генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №2209 от 24 ноября 2014 года)

Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»,

БИК:044525297, Кор/счет: 30101810945250000297 в ГУ Банка России по ЦФО

Почтовый адрес: 241050, г. Брянск, ул. Советская, д.100

Адрес электронной почты: [elena.pukhlyakova@open.ru](mailto:elena.pukhlyakova@open.ru)

Телефон банка: 8-800-700-74-01 доб. 635000

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № **32-301-3736-2021** от **26.08.2021**г., выданного **Брянской городской администрацией**, Разрешения на строительство № **32-301-3736-А-2021** от **13.10.2021**г. (в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство от 26.08.2021 № 32-301-3736-2021 в связи с внесением изменений), выданного **Брянской городской администрацией**.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № **32:28:0030812:140-32/074/2020-9** от **22.07.2020**г. Застройщиком права **субаренды** на Земельный участок (договор от 14.07.2020 уступки права субаренды земельного участка № 3211-СА от 11.06.2020г.).

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации (<https://naui.dom.pf>).

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленных для строительства Земельных участках и строящийся на этих участках Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

**Вариант 1 (один Участник) собственности**

**Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности**

**Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере [●] доли в праве**

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [ ] ([ ]) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

4.5 Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет [ ] из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- [ ] рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, 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.

4.6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ»;

Бенефициаром – Застройщик.

4.6.3. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: нежилое пом. усл. ном. [ ] по строительному адресу: РФ, Брянская область, город Брянск, территория бывшего аэропорта, «Комплекс жилых домов на территории бывшего аэропорта в Советском районе г. Брянска. Этап 3. Многоэтажный жилой дом (позиция 10) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Брянск, участок с кадастровым номером 32:28:0030812:140 в Советском районе г. Брянска» (почтовый адрес уточняется по окончании строительства);

- депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в соответствии с пунктом 4.6.1 Договора;

- срок условного депонирования: по **30.06.2025 г.** включительно.

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

в пользу Бенефициара: р/с **40702810602100001275** в Филиале Центральный ПАО Банка «ФК Открытие», ИНН 7706092528, КПП 770543003, к/с **30101810945250000297** БИК **044525297**;

в пользу Депонента: счет [●] открытый в [●] ИНН [●] КПП [●] к/с [●] БИК [●].

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

4.6.4. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается.*».

4.8 Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.9 Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.10 С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [elena.pukhlyakova@open.ru](mailto:elena.pukhlyakova@open.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4.11 В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **26 апреля 2025г.** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считаются переданными Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными

недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п. 5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

Стороны настоящего договора признают, что незначительные недостатки Объекта (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, помещений и т.д.) не являются дефектами, поскольку их наличие допускается Сторонами, и не являются препятствием для использования Объекта Участником и не могут быть основанием для отказа Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в п. 5.13 настоящего Договора). Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

## 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Не позднее **5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав** предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

7.1.3. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.4. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.5. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – **«Управляющая Организация»**).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.6. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.7. Совершать самостоятельно все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

7.1.8. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.9. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (далее – «Новый Участник») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае полной оплаты Цены Договора, установленной пунктом 4.1 настоящего Договора Участник обязуется письменно уведомить Застройщика (по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо лично под расписку) об уступке прав требования по настоящему договору в течение 5 рабочих дней до осуществления им такой уступки. Участник обязан предоставить Новому участнику надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном пунктом 4.1 настоящего Договора. Участник в обязательном порядке обязан уведомить Нового участника в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполучения от Участника информации о Новом участнике Застройщик не несет ответственность за надлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в интересах Нового участника.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной пунктом 4.1 настоящего Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, исключительно с письменного согласия Застройщика.

Новый участник лично или по почте направляет Застройщику документы, удостоверяющие личность, и подтверждающие платежеспособность, для принятия Застройщиком решения о предоставлении согласия на совершение сделки. В 3-х дневный срок после регистрации Новый участник предоставляет подлинный экземпляр договора уступки прав и перевода долга с отметкой о регистрации.

В случае совершения Участниками уступки по Договору без согласия Застройщика, уступка прав требований является ничтожной. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые Новым участником, осуществляются в соответствии с настоящим пунктом.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.10. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.9 настоящего Договора.

7.1.11. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до их оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.12. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.13. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по

регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.14. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.15. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и



Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.5 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и ПАО Банк «ФК Открытие».

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

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.4. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: [●].

11.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.7. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.8. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.

- Приложение № 2 – План Объекта.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**ООО "СЗ "АТМОСФЕРА КОМФОРТА"**

Местонахождение: г. Брянск, ул. Дуки, д.42, пом. П, каб. 2

ОГРН 1203200003710 ИНН 3257075148 КПП 325701001

р/с 40702810602100001275 в Филиале Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»

к/с 30101810945250000297 БИК 044525297

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г.

**/Ф.И.О./**

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом (наименование):	Комплекс жилых домов на территории бывшего аэропорта в Советском районе г. Брянска. Этап 3. Многоэтажный жилой дом (позиция 10)
Адрес	Брянская обл., г. Брянск, территория бывшего аэропорта
Вид:	Множкквартирный дом
Назначение:	Жилое
Этажность:	15-17
Общая площадь (кв.м.):	32521,47
Материал наружных стен:	Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
Материал поэтажных перекрытий:	Сборно-монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности:	A
Класс сейсмостойкости:	5 и менее баллов

<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	Нежилое помещение (офис)
Условный номер Объекта:	[●]
Местоположение объекта на этаже	[●] - подъезд, оси - [●]
Номер этажа Жилого дома:	[●]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[●]
Наименования и площади помещений (кв.м.):	[●]

Объект передается Участнику без выполнения внутренних отделочных работ (без покраски, побелки, без шпатлевания стен поверх слоя штукатурки, без оклейки стен обоями, масляной и клеевой окраски, без сантехнического оборудования, настилки полов, внутрикомнатных дверей, без облицовки плиткой, без сантехники), с обязательным устройством перегородок санузла, согласно проектной документации.

В стоимость Объекта входят: установка окон из ПВХ, установка входной двери, подготовка под полы, оборудование Объекта системами отопления, а также горячего и холодного водоснабжения с внутренней разводкой до приборов учета, оборудование Объектов канализацией (без установки сантехнического оборудования и приборов), электроснабжением, приборами учета.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г. \_\_\_\_\_

/Ф.И.О./

**Участник:** [●]

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

**План Объекта**  
**Многоквартирный дом, план [●] этажа ([●]- подъезд)**

**Местоположение Объекта на [●] этаже ([●]- подъезд, оси [●])**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

№ [●] от [●] г. \_\_\_\_\_

**/Ф.И.О./**

**Участник: [●]**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*