

**ДОГОВОР № МП-М51/\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Россия, город Брянск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Мегаполис-Строй»**, юридический адрес: 241519 Брянская область, Брянский р-он, п.Путевка, ул. Окружная, д.22, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 001722625, выдано 19.08.2010 года МИФНС № 10 по Брянской области; ОГРН 1103256002190, ИНН 3250518136, КПП 324501001, в лице **Рябовича Александра Михайловича, действующего** на основании доверенности 32 АБ 1505527, удостоверенной 15.11.2018 года Гордеевой Бэллой Ахсаровной, нотариусом Брянского нотариального округа Брянской области, зарегистрированной в реестре за № 32/17-н/32-2018-6-454, от имени директора **Кубарева Алексея Валерьевича, действующего** на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны и

\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_ область, \_\_\_\_\_ район, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_ область, \_\_\_\_\_ район, г. \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем

"**Участник(и) долевого строительства**", с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "**Стороны**", по отдельности - "**Сторона**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом (поз.51) со встроенными помещениями общественного назначения в микрорайоне «Мегаполис-Парк» в п. Мичуринский Брянского района Брянской области, вид - Многоквартирный жилой дом, назначение - Жилое, этажность - 17 (включая подземный), общая площадь здания – 22990 кв.м., материал наружных стен - Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий - Сборные железобетонные, класс энергоэффективности – В+ (Высокий), класс сейсмостойкости - 5 и менее баллов, расположенный по адресу: Брянская область, Брянский муниципальный район, Мичуринское сельское поселение, поселок Мичуринский, микрорайон «Мегаполис-Парк», (Далее по тексту – Дом или Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в **собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.**

1.2. Под объектом долевого строительства понимается жилое помещение (Далее по тексту – Квартира) и общее имущество, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Описание квартиры:

<b>Наименование Характеристики</b>	<b>Описание Характеристики</b>
Условный номер квартиры	
Количество комнат	
Этаж	
Назначение	Жилое помещение
Общая площадь квартиры (проектная, кв.м.)	
Жилая площадь (проектная, кв.м.)	
Расположение секции в осях	
Расположение квартиры в осях	

Общая площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире.

Общая, жилая проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства), и не является основанием для расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, предусмотренным п. 2 ч.1.1 ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года, и применения иных последствий, предусмотренных указанным Федеральным законом в связи с изменением объекта долевого строительства.

Схема планировки Квартиры, с указанием ее параметров и площадей отдельных частей, указаны в приложении №1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой его частью.

1.3. У Участника(ов) долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на Квартиру возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, перечень которого указан в проектной декларации, в том числе на земельный участок, указанный в п. 1.4 настоящего Договора.

1.4. Земельный участок, **кадастровый номер: 32:02:0390204:1184**, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирных жилых домов, площадью **17133** кв.м., адрес: **Российская Федерация, Брянская область, Брянский муниципальный район, Мичуринское сельское поселение, поселок Мичуринский, микрорайон «Мегаполис-Парк»**, вид права Застройщика на земельный участок: право аренды, на основании: Договора аренды земельного участка № 4281 от 17.02.2022 года, дата государственной регистрации: 15.03.2022 года, номер государственной регистрации: 32:02:0390204:1184-32/084/2022-3.

1.5. Строительство осуществляется на основании следующих документов:

– Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 001722625, выдано 19.08.2010 года МИФНС № 10 по Брянской области

– Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения, выдано 25.05.2016 года МИФНС №5 по Брянской области.

– Разрешение на строительство № 32-02-49-2022 от 26.12.2022 г., выдано Администрацией Брянского района.

– Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). Вся информация о ходе выполнения работ по строительству размещается в ЕИСЖС. Участники долевого строительства с проектной декларацией и с изменениями к ней ознакомлены.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Квартиры определена как произведение цены единицы общей площади Квартиры и общей площади Квартиры. Стоимость 1,0 (Одного) квадратного метра общей площади Квартиры на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**

Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**

2.2. Расчеты по настоящему договору осуществляются путем внесения Участником(ами) долевого строительства денежных средств (депонированная сумма) в счет уплаты Цены договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек на счет эскроу**, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Генеральная лицензия Центрального Банка Российской Федерации № 1481 от 11.08.2015г., ОГРН 1027700132195, место нахождения: 117997 г. Москва ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 241050 г. Брянск, **пр. Ленина, 10б**, тел.: (8-800-707-00-70 доб. 60992851), адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), ИНН 7707083893, корреспондентский счет № 30101810400000000601 в ГРКЦ ГУ Банка России по Брянской области, БИК 041501601, счет МФР № 30301810108000604000 в лице Брянского отделения № 8605 ПАО «Сбербанк», (также именуемый - «Банк»/«Эскроу-агент»), **не позднее 3 рабочих дней** с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, в целях их перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Депонент: ФИО.**

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

**Место нахождения:** г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

**Адрес электронной почты:** [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru);

**Номер телефона:** 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Мегаполис-Строй»**, юридический адрес: 241519 Брянская область, Брянский р-он, п.Путевка, ул. Окружная, д.22, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 001722625, выдано 19.08.2010 года МИФНС № 10 по Брянской области; ОГРН 1103256002190, ИНН 3250518136, КПП 324501001.

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

Срок условного депонирования (депонированной суммы) не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

2.3. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества

Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.4. Стоимость Квартиры и услуг по настоящему Договору является окончательной и не может быть увеличена/уменьшена Сторонами, кроме случая, предусмотренного **пунктом 10.1** настоящего Договора.

2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.7. Если в отношении уполномоченного Банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным **законом** от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счет эскроу с другим уполномоченным банком.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем), а также выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству **Дома (поз.51)** в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории по адресу: **Брянская область, Брянский муниципальный район, Мичуринское сельское поселение, поселок Мичуринский, микрорайон «Мегаполис-Парк»**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Квартиру в нем) и ввода его в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.2. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **26 декабря 2025 года** с правом досрочной сдачи, при условии отсутствия обстоятельств, указанных в пункте 3.2 настоящего Договора.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту не позднее **26 июня 2026 года**, с правом досрочной передачи (при условии отсутствия обстоятельств, указанных в пункте 3.2 настоящего Договора).

**3.1.4. Объект передаётся в следующем состоянии и на следующих условиях:**

3.1.4.1. С отделкой, которая включает в себя устройство внутренних перегородок из силикатного кирпича; затирку швов потолка, штукатурку стен (**дверные откосы не выполняются**), цементную стяжку пола, заполнение оконных проемов из ПВХ с 2-х камерным остеклением, **остекление подсобного помещения (отапливаемой лоджии) из ПВХ с не менее чем 2-х камерным, наружным остеклением**, установку металлической наружной входной двери, монтаж системы отопления с прокладкой трубопроводов в полу, ввод в квартиру силовой электрической линии с установкой внутриквартирного щитка; монтаж стояков системы канализации и водопровода с этажными отводами (внутриквартирная разводка не выполняется); монтаж системы естественной вытяжной вентиляции; провода для телевидения, телефона, Internet прокладываются до этажного распределительного устройства без ввода в квартиру. **Взять из поз.17 с ремонтом и Гарантией (разбивку)**

*Квартиры сдаются без установки сантехники и электрических плит, монтажа межкомнатных и кухонных дверей, чистовая отделка квартир не выполняется.*

3.1.4.2. Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются будущим владельцем за свой счет своими и/или привлеченными силами. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику(ам) долевого строительства о завершении строительства Дома, готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника(ов) долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о предусмотренных Федеральным законом последствиях бездействия Участника(ов) долевого строительства, не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.3. Застройщик в случае существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, в том числе по причинам экономического, производственного и бюрократического характера, имеет право предложить Участнику долевого строительства увеличить срок передачи Квартиры. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Указанное предложение подлежит направлению Застройщиком в срок не менее чем за два месяца до момента передачи Квартиры. В случае отказа Участника долевого строительства изменить срок передачи Квартиры, Застройщик имеет право в судебном порядке потребовать изменить указанное условие либо расторгнуть настоящий Договор в порядке статьи 451 ГК РФ.

3.2.4. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА(ОВ) ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник(и) долевого строительства обязуется:

4.1.1. Уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленном в разделе 2 настоящего Договора.

4.1.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства

Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт. При наличии недостатков одновременно с подписанием передаточного акта Участником(ами) долевого строительства составляется письменный перечень таких недостатков, который прилагается к передаточному акту. Все обоснованные недостатки подлежат устранению Застройщиком в разумный срок с момента получения им указанного перечня. При этом недостатки должны быть существенными. Существенными и обоснованными признаются недостатки Квартиры по качеству, если они связаны с несоответствием проектной документации и настоящему договору. Любые иные недостатки не признаются таковыми.

В случае отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры по надуманным предлогам, данное поведение признается злоупотреблением правом со стороны Участника долевого строительства, в связи с чем Застройщик вправе оформить передачу Квартиры в одностороннем порядке с указанием оснований для такого оформления.

С момента составления Застройщиком одностороннего акта, его обязательства по настоящему Договору признаются исполненными в согласованный в Договоре срок.

**4.1.3. Нести расходы по жилищно-коммунальным услугам и содержанию общего имущества с момента ввода дома в эксплуатацию. В случае приобретения квартиры с ремонтом, в соответствии с 3.1.3 настоящего договора, расходы по жилищно-коммунальным услугам определяются Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.**

4.1.4. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

4.1.5. Совершать самостоятельно все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру (залога, ипотеки) в срок не позднее двух месяцев с момента подписания передаточного акта.

4.1.6. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

4.1.7. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

**4.1.8. В случае установки кондиционеров Участник долевого строительства обязуется приобрести заранее утверждённую фасадную корзину(ы) для кондиционера и разместить ее(их) в специально согласованных местах. Не допускаются открытые трубки и провода, размещённые на фасаде. В случае игнорирования этих требований застройщик (либо управляющая компания) имеет право обратиться в суд для понуждения собственника квартиры демонтировать кондиционер и восстановить отделку фасада.**

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

4.2.1. Если плата внесена Участником долевого строительства не в полном объеме, Участник долевого строительства вправе уступить другим лицам свои права требования, принадлежащие ему по настоящему Договору при условии предварительного получения письменного согласия Застройщика, а также при соблюдении следующих условий:

- вручения Застройщику письменного уведомления о планируемой сделке, в срок не менее, чем за один месяц до предполагаемой даты сдачи договора уступки прав и перевода долга на государственную регистрацию;
- предоставления в тот же срок одного подлинного экземпляра договора уступки прав и перевода долга, а также данных о Новом участнике долевого строительства (наименование организации либо Ф.И.О., адрес, реквизиты, контактные телефоны, адреса электронной почты и т.п.);
- личной явки Нового участника долевого строительства в офис Застройщика с документами, удостоверяющими личность, и подтверждающими платежеспособность, для принятия Застройщиком решения о даче согласия на совершение сделки;
- компенсации затрат Застройщика на переоформление документов, подготовку договора уступки, государственную регистрацию и пр. услуги, необходимые для совершения сделки по уступке права требования, в размере, определяемом Застройщиком, но не превышающем 1% от цены Договора, после выдачи Застройщиком письменного согласия на совершение сделки.

4.3. Если Участник долевого строительства в нарушение требования настоящего пункта совершит уступку прав требования и перевода долга по настоящему Договору без предварительного получения согласия Застройщика на совершение данной сделки, Застройщик вправе заявить требование о недействительности сделки. В этом случае

Участник долевого строительства несет риск всех неблагоприятных последствий, связанных с недействительностью сделки.

4.4. Застройщик без объяснения причин имеет право отказать Участнику долевого строительства в совершении сделки по уступке прав и переводу долга по настоящему Договору.

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

## **5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику(ам) долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику(ам) долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года с момента введения дома в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон, за исключением случаев прямо предусмотренных настоящим договором.

6.3. С момента подписания передаточного акта либо одностороннего акта настоящий договор считается исполненным, на него распространяются требования статьи 408 Гражданского кодекса РФ (прекращение обязательств исполнением).

6.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон, а также в случаях предусмотренных законом и настоящим договором либо по решению суда.

6.5. По требованию одной из сторон Договор, может быть, расторгнут в следующих случаях:

а) при существенном нарушении условий договора одной из сторон;

б) при нарушении сроков оплаты, установленных п. 2.2. (просрочки внесения платежа).

Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора кроме случаев предусмотренных законом и настоящим договором, не допускается.

6.6. В случаях расторжения договора (после его государственной регистрации) по соглашению сторон договор прекращает свое действие с момента подписания сторонами соглашения о прекращении взаимных обязательств.

6.7. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере 2 (два) процента от цены договора, и утрачивает право требования уплаты процентов за пользование денежными средствами и каких-либо неустоек.

6.8. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует, требованиям предъявляемым законом как к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.9. При расторжении настоящего Договора участия в долевом строительстве по указанным выше основаниям, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, подлежат возврату в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путём переговоров. В случае не урегулирования таких споров и разногласий в ходе переговоров, они подлежат передаче на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. За нарушение обязательств, предусмотренных **пунктами 4.1.6, 4.1.7 и 4.2** настоящего Договора, Участник(и) долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей и возмещают в полном размере расходы Застройщика по устранению последствий самовольного произведенной перепланировки и/или переустройства Квартиры.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику(ам) долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику(ам) долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником(ами) долевого строительства разумный срок, Участник(и) долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с законом.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. в чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельствах при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

9.7. Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств, наступивших до даты наступления форс-мажорных обстоятельств, указанной в свидетельстве торгово-промышленной палаты Российской Федерации.

## **10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Изменение в сторону увеличения/уменьшения общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора, более чем на 2,0 (Два) квадратных метра, является основанием для осуществления Сторонами соответствующего перерасчета стоимости квартиры. Изменение в сторону увеличения/уменьшения общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2, менее чем на 2,0 (Два) квадратных метра не является основанием для перерасчета стоимости квартиры.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трех) дней извещать друг друга. Не известившая Сторона несет риск негативных последствий, связанных с данным не извещением.

10.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение Застройщиком проектной документации в части перепрофилирования жилых помещений (квартир) в нежилые, переустройства (перепланировки, переоборудования) нежилых помещений, расположенных на первом этаже, а также этажах ниже нулевой отметки, а также устройства нежилых помещений на крыше здания. В случае создания указанных объектов без использования средств участников долевого строительства (за счет собственных средств Застройщика, либо за счет средств инвесторов), объекты подлежат передаче Застройщику либо инвесторам, без отнесения таких помещений к общему имуществу Объекта. В случае включения указанных выше помещений в состав общего имущества Объекта, затраты на их обустройство, перепланировку, реконструкцию и т.п., производятся за счет средств участников долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на включение в состав общего имущества объектов, созданных за счет средств Застройщика либо инвесторов, в случае, если Застройщиком и/или инвесторами будет принято решение о включении данных объектов в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

Участник Долевого строительства дает свое согласие на изменение адреса земельного участка.

10.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на избрание Застройщиком и последующую передачу им управления Объектом управляющей организации после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Последующее изменение формы управления либо смену управляющей организации, Участник долевого строительства производит после оформления права собственности на Квартиру и в порядке установленном жилищным законодательством.

10.5. Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства на нижеуказанных условиях.

Категории персональных данных: фамилия, имя, отчество, пол, дата, год и место рождения, гражданство; семейное положение, адрес регистрации, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе.

Цель использования персональных данных: исключительно в целях совершения и исполнения настоящего договора, для статистики и анализа, обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, с использованием средств автоматизации или без использования таких средств.

Настоящее согласие дается Застройщику на осуществление действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, и уничтожение, передачу третьим лицам в случае необходимости, а также осуществления иных действий, предусмотренных действующим законодательством о выборах и защите персональных данных.

Давая настоящее согласие, Участник долевого строительства подтверждает, что действует по собственной воле, без принуждения и корыстной заинтересованности. Положения Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

10.6. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика коротких текстовых информационных сообщений (SMS) по номерам подвижной радиотелефонной связи, указанным в настоящем договоре, а также в иных письменных документах, адресованных им в адрес Застройщика.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен, в **двух** экземплярах, один из которых передается Застройщику, **один** – Участнику(ам) долевого строительства, скан – копия, остается в органе осуществляющем государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора. Расходы, связанные с заключением дополнительных соглашений, несет Участник(и) долевого строительства.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

### УЧАСТНИК(И) ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью  
специализированный застройщик «Мегаполис-  
Строй»

Юридический адрес: 241519 Брянская область,  
Брянский р-он, п. Путевка, ул. Окружная, д.22,  
Тел: (4832) 65-33-77  
ИНН/КПП 3250518136 / 324501001  
ОГРН 1103256002190

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**ЗАСТРОЙЩИК:** Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Мегаполис-Строй», в лице **Рябовича Александра Михайловича, действующего** на основании доверенности:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью м.п. подпись

### УЧАСТНИК(И) ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью подпись

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью подпись

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № МП-М51/\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Многоквартирный жилой дом (поз.51) со встроенными помещениями общественного назначения в микрорайоне «Мегаполис-Парк» в п. Мичуринский Брянского района Брянской области**

Основные характеристики Дома согласно проектной документации:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	17 (включая подземный)
Общая площадь здания	22990,46
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	В+ (Высокий)
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

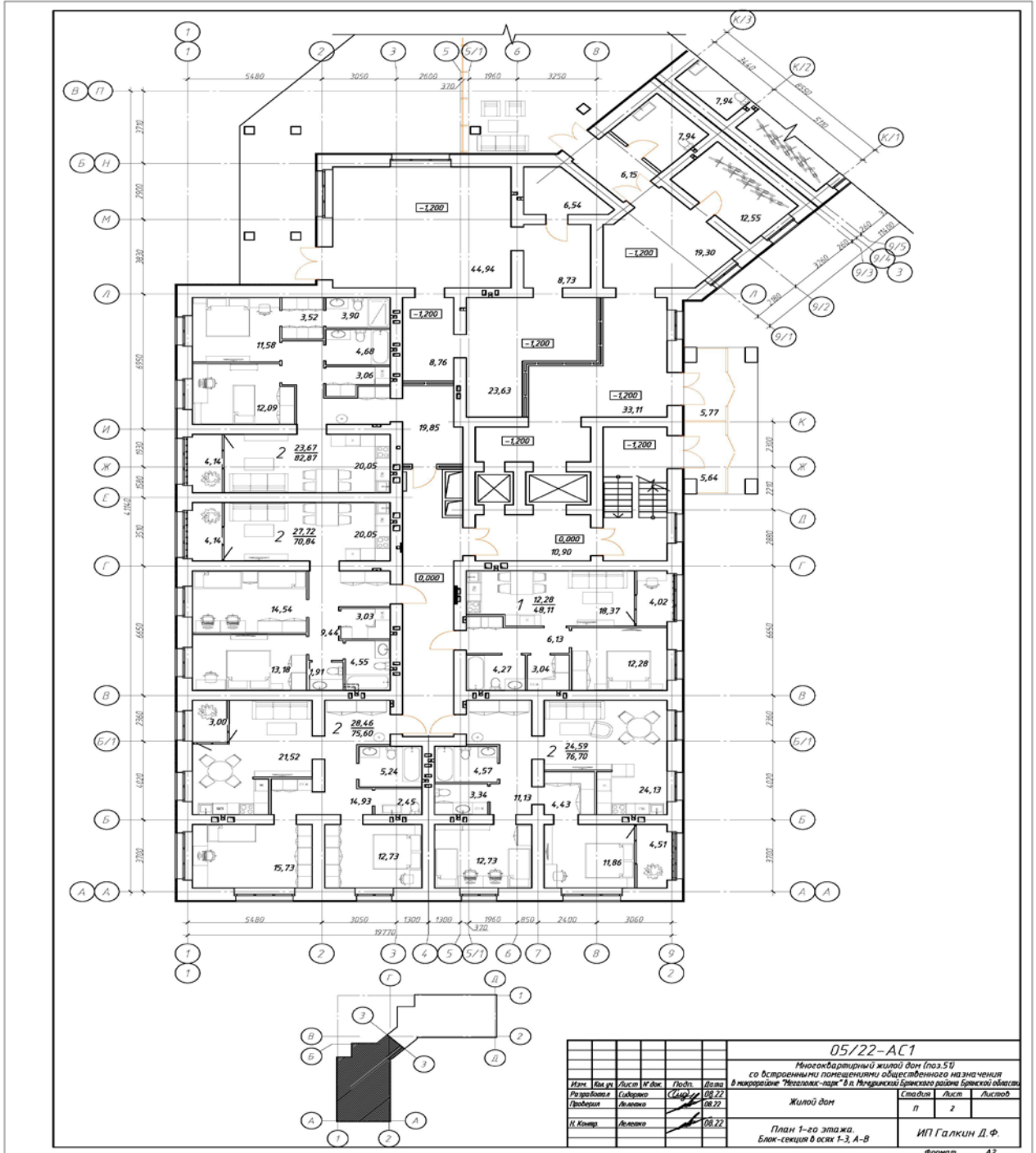
Основные характеристики Квартиры согласно проектной документации:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Условный номер квартиры	
Количество комнат	
Этаж расположения	
Назначение	Жилое помещение
Общая площадь квартиры, кв.м.	
Площадь подсобного помещения (отапливаемой лоджии) -1 (проектная, кв.м.)	
Площадь подсобного помещения (отапливаемой лоджии) -2 (проектная, кв.м.)	
Площадь комнаты – 1, (проектная, кв.м.)	
Площадь комнаты – 2, (проектная, кв.м.)	
Площадь комнаты – 3, (проектная, кв.м.)	
Площадь кухни (проектная, кв.м.)	
Площадь коридора, (проектная, кв.м.)	
Площадь санузла, (проектная, кв.м.)	Площадь туалета + площадь ванной
Площадь подсобного помещения (гардеробной) (проектная, кв.м.)	
Расположение секции в осях	
Расположение квартиры в осях	



При отсутствии соответствующих помещений в объекте долевого строительства по указанным позициям ставится « - ».

**План жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства**



**Подписи сторон:**

**ООО специализированный застройщик «Мегаполис-Строй»** \_\_\_\_\_ /А.М.Рябович/  
 М.П. \_\_\_\_\_ на основании доверенности

**Участник (и) долевого строительства:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

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