

ДОГОВОР № {Номер Договора}
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Брянск

{Дата Договора}

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАСАБЛАНКА», зарегистрировано 13.08.2012г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области, ОГРН 1123256015376, ИНН/КПП 3250532853/325701001, юридический адрес: 241050, г. Брянск, пр-т Ленина, д.67, помещение 319, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Цыганкова Романа Сергеевича, действующей на основании Устава (или в лице [●], действующего на основании доверенности № [●] от [●] г.), с одной стороны, и

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:

(Если Покупателями являются супруги, об этом указывается в договоре и приводятся реквизиты свидетельства о заключении брака)

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего договора применяются следующие термины:

1.1. **Многоквартирный дом** – объект капитального строительства «**Многоквартирный жилой дом поз.4.2 (XII этап комплексного освоения земельного участка по улице Бежицкой в Советском районе г. Брянска)**», в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по адресу: **Брянская область, город Брянск, улица Бежицкая**. Указанный адрес является строительным. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес (указывается в передаточном акте). Заключение сторонами дополнительного соглашения для внесения изменений в части указания адреса не требуется.

1.2. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (квартира), входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. **Общее имущество** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, лифты, лифтовые и иные шахты, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое оборудование, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Многоквартирный дом, согласно схеме границ земельного участка (Приложение №3), 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.

1.4. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта по данным кадастрового учёта и технической инвентаризации.

1.5. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей Объекта, определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.6. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате

межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), кадастровый номер 32:28:0031001:8, площадью 1 816 (одна тысяча восемьсот шестнадцать) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома; гаражи полуподземные, подземные для индивидуальных легковых автомобилей; объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры, расположенный по адресу: **Брянская область, город Брянск, улица Бежицкая**, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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»).

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

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

2.2.3. Разрешения на строительство № **32-28-2893-2016** от **17.03.2016**г., выданного **Брянской городской администрацией**.

2.2.4. Права аренды Застройщика на Земельный участок, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.10.2021 года сделана запись о государственной регистрации № **32:28:0031001:8-32/088/2021-5**.

2.2.5. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации (<https://наш.дом.рф>).

2.2.6. Наличия проектной документации, подготовленной ООО «ССМ_Проект», и Положительного заключения экспертизы проектной документации № 32-1-1-3-011009-2022 от 28.02.2022г., выданного АУБО «Государственная экспертиза проектов Брянской области».

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

2.2. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Многоквартирный 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 своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство **Многоквартирного жилого дома поз.4.2 (XII этап комплексного освоения земельного участка по улице Бежицкой в Советском районе г. Брянска)**, расположенного по адресу: **Брянская область, город Брянск, улица Бежицкая** (далее по тексту «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект долевого строительства, входящий в состав указанного Многоквартирного дома, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, а Участник обязуется своевременно уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект в собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), условный номер: _____, количество комнат: _____, этаж: _____, проектной общей площадью _____ кв.м.

3.3. 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.

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

3.5. 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.

3.6. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в

проектную документацию Многоквартирного дома, с указанием информации о внесении таких изменений в проектной декларации.

3.7. 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

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

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. Цена Договора является ориентировочной и может быть изменена в случаях, установленных настоящим Договором.

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 (твёрдой) 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 приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают дополнительные соглашения, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Многоквартирного дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до момента составления Передаточного Акта на Объект.

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 дополнительного соглашения.

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 дополнительного соглашения.

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

4.6.1. Участник обязуется уплатить 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.п. 4.3-4.4 настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу на следующих условиях:

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

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 [●] (указывается ФИО Депонента. Если участников несколько, депонент должен быть один, на него будет открываться единственный счет эскроу);

Уполномоченный банк (эскроу-агент) - ПАО Сбербанк:

Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк.

ИНН 7707083893 /ОГРН 1027700132195

КПП 773601001

БИК 044525225, корр. счет: 30101810400000000225

Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г.

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Контактный телефон: 8-800-555- 55-50, +7-495-500-55-50.

Бенефициар – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по **31.03.2026 г.** включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в размере, определенном в пункте 4.6.1 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке счет 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 жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается.**».

4.8 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.

4.9 С целью подтверждения регистрации настоящего Договора Застройщик направляет в Уполномоченный банк сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4.10 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. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику: после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее «**25**» **марта 2026 года** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Многоквартирного дома согласно проектной документации – 25 сентября 2025 года. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с проектной декларацией – не позднее 25 сентября 2025 года.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его 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 считается переданным 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 (с учетом и 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 обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия (далее по тексту – «Уведомление»), по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора, либо вручить сообщение 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 в течение пяти рабочих дней со дня получения Уведомления (и/или в случае, если Объект не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству) обязан приступить к принятию Объекта – в присутствии представителя Застройщика осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть по адресу, указанному в Уведомлении, для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению, Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта. 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 участник обязуется предоставить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта условиям договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации в срок не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты осмотра Объекта.

5.8. 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, или по истечении двух месяцев со дня получения Участником Уведомления. Указанного в п.5.5 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. 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 нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного Акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

5.11. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.9 настоящего Договора, Участник несет все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.12. В случае если строительство (создание) Многоквартирного 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.

5.13. 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.

5.14. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно.

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 Многоквартирного 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.

6.3. 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»).

6.4. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в Жилом доме.

6.6. 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. В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Квартиру и документы, обосновывающие заявленные требования.

6.7. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестидесяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

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. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение в сроки, установленные настоящим Договором.

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

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

7.1.5. Участник самостоятельно и за свой счёт совершает все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

7.1.6. 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.

7.1.7. 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 пяти 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 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.

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.

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

7.1.9. 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, трансформаторная подстанция, 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 Многоквартирного дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком, установлению сервитута.

7.1.10. 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.

7.1.11. 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.

7.1.12. В случае поступления от Участника предложения Застройщику расторгнуть договор по основаниям, не связанным с виной Застройщика, Участник обязан до расторжения договора возместить Застройщику фактически понесенные им и документально подтвержденные расходы в связи с исполнением настоящего Договора. По соглашению Сторон Застройщик имеет право зачесть сумму указанных расходов в счет денежных средств, подлежащих возврату Участнику, что подлежит отражению в соглашении о расторжении Договора. В этом случае возврат денежных средств Застройщиком осуществляется после удержания суммы указанных расходов. Застройщик обязан вернуть денежные средства Участнику в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации расторжения настоящего Договора по указанному основанию в Управлении Росреестра.

7.1.13. Участник обязуется дать/предоставить согласие на обработку своих персональных данных (включая автоматизированную обработку) по форме **Приложения №4** к настоящему Договору, одновременно с подписанием настоящего

7.2. Обязанности Застройщика:

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

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного

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 Многоквартирный 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 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. 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.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания дополнительного соглашения, предусмотренного п.п. 4.3-4.4 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1%

от цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. 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.

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

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

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. 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.

11.3. 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: [●].

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

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта.
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение №3 – Схема границ земельного участка.
- Приложение №4 – Согласие на обработку персональных данных

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
И ОБЪЕКТА**

Объект передается Участнику без выполнения внутренних отделочных работ (без покраски, побелки, без оклейки стен обоями, масляной и клеевой окраски, без сантехнического оборудования, плиты, чистых полов, внутрикомнатных дверей, без облицовки плиткой, без сантехоборудования, без гидроизоляции в санитарных узлах), с остеклением лоджий (балконов), с обязательным устройством межкомнатных перегородок, перегородок ванной комнаты, санузла и кухни из материала согласно проектной документации.

В стоимость Объекта входят: установка оконных блоков из ПВХ по контуру наружных стен, установка балконных дверей и входной двери, остекление лоджии (балконов), выполнение штукатурных работ кирпичных стен (кроме лоджий (балконов)), шпатлевка оштукатуренных стен (кроме лоджий (балконов)), полусухая стяжка под устройство чистых полов, оборудование Объекта системой индивидуального отопления с газовым настенным котлом, для обслуживания которого Участник обязан заключить соответствующий договор с уполномоченной организацией, система холодного водоснабжения с внутренней разводкой до прибора учета, оборудование Объекта канализацией (без установки сантехнического оборудования, разводки и приборов), электроснабжением, слаботочными системами – домофонизацией и пожарной сигнализацией.

<i>Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:</i>	
Многоквартирный дом (наименование):	Многоквартирный жилой дом поз.4.2 (XII этап комплексного освоения земельного участка по улице Бежицкой в Советском районе г. Брянска)
Адрес	Брянская область, город Брянск, улица Бежицкая
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Количество этажей:	8
Общая площадь (кв.м.):	3284,6
Материал наружных стен:	Бескаркасные, со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
Материал поэтажных перекрытий:	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности:	В
Класс сейсмостойкости:	5 и менее баллов

<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта:	[●]
Местоположение объекта на этаже	оси - [●]
Номер этажа Многоквартирного дома:	[●]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[●]
Общая площадь (без учета лоджии/балкона) (кв.м.):	[●]
Количество комнат (шт.):	[●]
Площади комнат (кв.м.):	[●]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[●]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[●]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[●]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

План Объекта

Многоквартирный дом, план [●] этажа

Местоположение Объекта на [●] этаже (оси [●])

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____/Ф.И.О./
подпись

_____/Ф.И.О./
подпись

М.П.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____ /Ф.И.О./
подпись

_____ /Ф.И.О./
подпись

М.П.

Россия, город Брянск
« ____ » _____ 20__ года

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, _____,
являясь Участником долевого строительства по **Договору участия в долевом строительстве** _____ от _____ года в соответствии с требованиями Конституции Российской Федерации, Федерального закона от 27.07.2006г № 152 – ФЗ «О персональных данных», Федеральным законом от 27.07.2006г № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» и иными Федеральными законами своей волей и в своем интересе **даю согласие** Застройщику – Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Касабланка» на получение, обработку, хранение, комбинирование, систематизацию, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам), уничтожение или иное использованию моих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество;
 - дата рождения;
 - место рождения;
 - идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
 - страховой номер индивидуального лицевого счета в Пенсионном Фонде России (СНИЛС);
 - адрес регистрации по паспорту и адрес фактического проживания;
 - сведения о семейном положении и составе семьи;
 - личная фотография (для размещения в личном деле);
 - номера контактных телефонов, адрес электронной почты и т.п.;
- иные индивидуальные сведения, предоставленные мной для размещения в общедоступных источниках персональных данных.

В целях:

- обеспечения моих прав и свобод как потребителя и Участника долевого строительства, информирования о процессе строительства объекта долевого строительства, предоставления документов для ознакомления и совершения прочих действий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- соблюдения законов и иных нормативных правовых актов;
- обеспечения личной безопасности;
- оформления пропусков на территорию строительной площадки;
- оформления безналичных платежей на мой счет

даю согласие на передачу моих вышеуказанных персональных данных работникам предприятия – Застройщика для исполнения ими своих трудовых функций (обязанностей) на обработку моих персональных данных посредством внесения их в электронную базу данных предприятия, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими финансовую, хозяйственную и производственную деятельность предприятия и передаче моих вышеуказанных персональных данных в:

- налоговую инспекцию, в фонд пенсионного и социального страхования, в отдел статистики (отчетность) и др.;
- в страховые компании;
- в банки;
- в архив для передачи на хранение;
- в государственные, муниципальные и другие учреждения и предприятия, независимо от их организационно-правовой формы и вида собственности, для предоставления сведений в целях осуществления указанными органами государственного надзора (контроля) за деятельностью ООО Специализированный застройщик «Касабланка»;
- в иные структуры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласие вступает в силу со дня его подписания и действует в течение срока действия **Договора участия в долевом строительстве № _____ от _____ года**, включая гарантийный период, а также в соответствии со сроками, нормами и положениями о бухучете, налогового и иного Российского законодательства, регламентирующего отношения между Участником долевого строительства (потребителем) и застройщиком.

Ф.И.О. полностью

подпись