**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ ЮТ-\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Брянск | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ютория»**, (ОГРН 1233200000725, ИНН 3257085795, КПП 325701001, юридический адрес: 241007, Брянская область, г.о. город Брянск, г. Брянск, улица Бежицкая, дом 1, корпус 11, каб. 203, зарегистрировано 21.02.2023 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области), в лице Зверевой Натальи Михайловны, действующей на основании доверенности № 32 АБ 2094287 от 23.05.2023г., удостоверенной Гордеевой Бэллой Ахсаровной нотариусом Брянского нотариального округа Брянской области, зарегистрированной в реестре за № 32/17-н/32-2023-3-300, именуемое далее «**Застройщик»**, с одной стороны, и

|  |
| --- |
|  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем: |

1. **ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

* 1. **Объект недвижимости** – многоквартирный многоэтажный жилой дом поз. 2 со встроенными объектами обслуживания различного назначения по ул. Степной дом 2 строение Б в Советском районе г. Брянска, количество этажей: 17, в том числе 1 подземный; общая площадь квартир: 13 408,95 кв.м.; здание со смешанным каркасом: до отм.+6,840 - монолитный каркас с безбалочными перекрытиями, выше отм.+6,840 - безкаркасная схема с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами и сборными железобетонными перекрытиями и покрытием. Наружные стены трех типов: 1тип (1-2 эт.) – многослойные толщиной 550 мм: внутренний слой из ячеистобетонных блоков толщ. 300 мм, кирпичная кладка толщ.120 мм, утепляющий слой 100 мм с оштукатуриванием; 2 тип (3-6 эт.) - трехслойные толщ.890 мм: внутренний слой кирпичная кладка толщ.770 мм, утеплитель толщ.100 мм с оштукатуриванием; 3 тип (7-16 эт.) - кирпичная кладка толщ.690 мм с уширенным швом, заполненным утеплителем толщ. 60мм. Перекрытия-монолитные и сборные железобетонные плиты безопалубочного формования; класс энергоэффективности: А++; сейсмостойкость: \_5\_ и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: Брянская область, городской округ город Брянск, город Брянск, улица Степная, д. 2 строение Б.
	2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.
	3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
	4. **Проектная общая суммарная площадь** Объекта долевого строительства **-** площадь по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы без учета понижающих коэффициентов, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
	5. **Площадь вспомогательных помещений, лоджий, балконов и иных** - площадь без учета понижающих коэффициентов, определяется по данным проектной декларации или фактическим обмерам.
	6. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
	7. **Общая суммарная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы без понижающего коэффициента, установленным федеральным органом исполнительной власти, в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
1. **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со [статьей 15.5](http://base.garant.ru/12138267/bc75a659edf0d3943933e6f368151c2f/#block_1550) настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу).

**2.2**.Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды земельного участка от 21.03.2023 площадью 8626 кв.м. с кадастровым номером 32:28:0030901:61, расположенного по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Степная, д. 2, строение Б, зарегистрированный 03.04.2023г. 32:28:0030901:61-32/074/2023-602.

- Разрешение на строительство № 32-28-5-2023 от 15.02.2023г., выданное Брянской городской администрацией. Дата внесения изменений 22.05.2023г.

 - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте ЗАСТРОЙЩИКА: [www.ndevelop.ru](http://www.ndevelop.ru).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
	2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Строит.№ в Объекте | Подъезд | Этаж | Кол-во комнат |
| 76 | 1 | 8 | 2 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование помещений | Общая площадь жилого помещений  | Жилая площадь | Площадь вспомогательных помещений, лоджий, балконов и иных |
| Площадь комнаты №1, кв.м. |  |  |  |
| Площадь комнаты №2, кв.м. |  |  |  |
| Площадь санузла, кв.м |  |  |  |
| Площадь санузла 2, кв.м |  |  |  |
| Площадь прихожей/коридора, кв.м |  |  |  |
| Площадь кухни, кв.м |  |  |  |
| Площадь лоджии, кв.м. |  |  |  |
| **Итого:** |  |  |  |
| Проектная общая суммарная площадь |  |

расположенное в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

Объект долевого строительства создаётся с исполнением обязательных требований установленных национальными стандартами в соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В случае если стандарты Объекта долевого строительства перечнем не предусмотрены, ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать Объект долевого строительства со следующим допустимым качеством:

Объект долевого строительства создаётся без выполнения внутренних отделочных работ: без грунтовки поверхностей стен и потолка, без шпатлевания стен поверх слоя штукатурки до качественной отделки с допустимой разуклонностью поверхностей (допустимая разуклонность поверхностей устанавливается сторонами до 30 мм на метровых расстояниях), без оклейки стен обоями, масляной и клеевой окраски, без сантехнического оборудования, плиты, настилки полов, внутрикомнатных дверей, без облицовки плиткой, без установки электро-радио розеток, выключателей и других приборов домоустройства. Допустимая разуклонность положения плит перекрытия Стороны считают расстояние в 3 сантиметра по краям плиты. В случае превышения данного норматива Квартира подлежит оборудованию натяжными потолками за счет Застройщика, при условии, если данные разуклонности не являются результатом осадки плиты либо её допустимой деформации, не связанной с работой Застройщика.

Объект долевого строительства оборудуется: отоплением (в соответствии с проектной документацией), горячим и холодным водоснабжением, системой водоотведения, электроснабжением.

В Объекте долевого строительства выполняются работы в соответствии с рабочим проектом: установка пластиковых оконных блоков, установка входной двери, штукатурные работы и цементная стяжка пола (без нивелирования поверхностей и с допустимым растрескиванием с толщиной трещин не более 3 мм), прокладываются инженерные системы: сантехнические до первого запорного устройства или ответвления трубы в Объекте долевого строительства, прокладка электросети с выводом проводов в отверстия для установления розеток (траектория прокладки электропроводки может быть изменена от строго вертикальной по усмотрению ЗАСТРОЙЩИКА, либо по согласованию с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, при этом трассы прокладки подлежат фиксации в письменной форме на соответствующем плане, который в последствии подлежит передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вместе с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства (далее – Инструкция), установка электросчетчиков, счетчиков учета водопотребления, прокладка слаботочной сети.

По инициативе ЗАСТРОЙЩИКА, допускается внесение изменений в проектную документацию не ухудшающих эксплуатационные характеристики Квартиры, в части, но не ограничиваясь, технологией производства работ и используемых материалов.

Стороны вправе предусмотреть дополнительные характеристики Объекта долевого строительства(дополнительные работы), которые не включены в базовую комплектацию, не входящие в цену Договора, не изменяющие проектные решения, но которые ЗАСТРОЙЩИК обязуется выполнить за дополнительную плату, о чем Стороны заключают отдельное соглашение, не требующее государственной регистрации, но обязательное для Сторон. В отношении таких работ споры по качеству при приемке Объекта долевого строительства не допускаются, и разрешаются в индивидуальном порядке.

Обособленные нежилые помещения, не относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме и создаваемые за счет средств Застройщика либо в интересах и за счет конкретного инвестора, признаются собственностью Застройщика либо инвестора.

**3.3.** Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

Вне зависимости от расчетов(обмеров) произведенных кадастровым инженером, площадь вспомогательных помещений, лоджий, балконов и иных для условий настоящего договора определяются без понижающих коэффициентов по фактическим обмерам.

**3.4** Площади указанные в п.3.2. договора могут быть изменены в ходе строительства, при этом стороны определили, что изменение площадей как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения по сравнению с проектными является допустимым, не ухудшает объект долевого строительства и не является недостатком, за исключением случаев прямо предусмотренных законом.

**3.5.** Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3.6.** Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
	1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**,

и состоит из:

 а) стоимости Проектной общей площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за один квадратный метр Проектной общей площади. Стоимость определяется как произведение цены единицы Проектной общей площади Объекта долевого строительства и Проектной общей площади и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

 б) стоимости лоджии/балкона в размере **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

* 1. Стоимость, указанная в подп. «а» п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором. Стоимость указанная в подп. «б» п. 4.1. является окончательной и изменению не подлежит, в том числе и в случаях предусмотренных в п. 3.3 настоящего Договора.
	2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (Депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru, телефон +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

Расчет производиться Участником долевого строительства в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии;

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уведомить ЗАСТРОЙЩИКА о внесении денежных средств на счет эскроу не позднее 5-ти рабочих дней с приложением подтверждающих документов.

Счет эскроу открывается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

- Бенефициар – ООО «СЗ «Ютория».

- Депонент – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- Срок условного депонирования не может оканчиваться ранее пяти с половиной месяцев с

момента ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

ЗАСТРОЙЩИК (БЕНЕФИЦИАР) и УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ДЕПОНЕТ)

предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу

на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО),

открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных

БАНКОМ ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по

адресу: www . vtb . ru (далее-Правила)».

Подписывая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами и получения настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

* 1. Общая площадь Объекта долевого строительства и её стоимость подлежат уточнению по данным экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера с изменением стоимости настоящего Договора из расчета стоимости одного квадратного метра по настоящему Договору.

Доплата/возврат неоплаченной/оплаченной сверх фактической Общей площади стоимости Объекта долевого строительства производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА/ЗАСТРОЙЩИКОМ в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от ЗАСТРОЙЩИКА уведомления о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию и необходимости явиться для приемки Объекта долевого строительства, если иной порядок не установлен дополнительным соглашением между Сторонами.

**4.5.** В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

**4.6.** Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется завершить строительство Объекта недвижимости в срок до 30 декабря 2025 года.
	2. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту в срок до 30 июня 2026 года.
	3. ЗАСТРОЙЩИК имеет право передать Объект долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, но не ранее чем после получения в установленном [порядке](https://login.consultant.ru/link/?rnd=14AB1CA31CC286A0F7AD3336B57E97C6&req=doc&base=LAW&n=328016&dst=100880&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100056&REFDOC=327803&REFBASE=LAW&stat=refcode%3D16610%3Bdstident%3D100880%3Bindex%3D454&date=27.12.2019) разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
	4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до передачи Объекта долевого строительства обязан в полном объеме исполнить обязательства по оплате цены Договора, установленные разделом 4 настоящего Договора.
	5. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и приступить к принятию Объекта долевого строительства.
	6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
	7. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта Передаточного акта, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его получения или в связи сотсутствием УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по указанному им почтовому адресу, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Застройщик составляет односторонний акт в течении семи рабочих дней с момента истечения срока для приемки Объекта долевого строительства указанного в п. 5.5.настоящего договора
	8. После завершения всех строительно-монтажных и пуско-наладочных работ на Объекте, но до передачи его государственной приемочной комиссии и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, ЗАСТРОЙЩИК вправе заблаговременно уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о готовности Объекта долевого строительства для предварительного осмотра, установления и устранения выявленных недостатков Объекта долевого строительства, с указанием контактного лица для оформления соответствующих замечаний по качеству Объекта долевого строительства, а УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется прибыть на Объект, и оформить и подписать с контактным лицом ЗАСТРОЙЩИКА промежуточный акт приемки Объекта долевого строительства по качеству с указанием наличия выявленных недостатков (дефектов) либо отсутствия замечаний.
	9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.
2. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
	1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
	2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.
3. **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
	1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту.
4. **ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
	2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
	3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
	4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
	5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
	6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 3 (Трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
	1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
	2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства 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 неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

* 1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
	2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
	3. Во избежание утраты и хищений, ЗАСТРОЙЩИК устанавливает счетчик горячей и холодной воды, электросчетчик, после подписания Передаточного акта, на основании заявки УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА поданной ЗАСТРОЙЩИКУ или в управляющую организацию, расходы возлагается на ЗАСТРОЙЩИКА. Обязанность по постановке на учёт данного оборудования, а также соответствующие расходы возлагаются на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
	4. ЗАСТРОЙЩИК обязан заключить договор управления Объектом с управляющей организацией, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию (п. 14 ст. 161 ЖК РФ). Последующее изменение формы управления либо смену управляющей организации, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА производит после оформления права собственности на Квартиру и в порядке установленном жилищным законодательством.
	5. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения «Участник долевого строительства» подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) «Застройщиком» сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств «Участника долевого строительства» ресурсоснабжающим организациям (в том числе эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки), сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех «Участников долевого строительства» Объекта как общее имущество и передаются «Застройщиком» по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
	2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
	3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.
	4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
	1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
	2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
	3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
	4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
	5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.
3. **РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
	2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
4. **СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

**13.1**.Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

* + 1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
		2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
	1. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
	2. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
	3. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.
1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
	2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
	3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
	4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
	5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО «Специализированный застройщик «ЖК Ютория».

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

* 1. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два для ЗАСТРОЙЩИКА, один для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
	2. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

1. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**
	1. **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «СЗ «Ютория»**, Адрес: 241007, Брянская область, г.о. город Брянск, г. Брянск, улица Бежицкая, дом 1, корпус 11, каб. 203

ИНН 3257085795, КПП 325701001, ОГРН 1233200000725,

р/счёт 40702810609760000129 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), к/счёт 30101810145250000411, БИК 044525411.

Адрес для направления корреспонденции**:** 241007, Брянская область, г.о. город Брянск, г. Брянск, улица Бежицкая, дом 1, корпус 11, каб. 203

* 1. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

|  |
| --- |
| **Зверева Наталья Михайловна,** почтовый адрес: 241050, Брянская область, г. Брянск ул. Ромашина д.32 кв.116 |
|  |

1. **ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Зверева Наталья Михайловна  |

|  |
| --- |
| УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 |
|  |  |
|  |

|  |
| --- |
| Приложение № 1к Договору участия в долевом строительстве№ **ЮТ-\_\_\_** от **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.** |

**План**

****

План создаваемого объекта: трехкомнатная квартира № \_\_

Проектной общей суммарной площадью – \_\_\_\_ кв.м.

На \_\_\_ этаже в \_\_\_\_\_ подъезде в жилом доме, расположенном по адресу: многоквартирный многоэтажный жилой дом поз. 2 со встроенными объектами обслуживания различного назначения по ул. Степной дом 2 строение Б в Советском районе г. Брянска

Объект согласно проектной документации имеет следующие строительные характеристики:

* Количество этажей – 17,
* Общая площадь – 13 408,94 кв.м.
* Здание со смешанным каркасом: до отм.+6,840 - монолитный каркас с безбалочными перекрытиями, выше отм.+6,840 - безкаркасная схема с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами и сборными железобетонными перекрытиями и покрытием. Наружные стены трех типов: 1тип (1-2 эт.) – многослойные толщиной 550 мм: внутренний слой из ячеистобетонных блоков толщ. 300мм, кирпичная кладка толщ.120 мм, утепляющий слой 100 мм с оштукатуриванием; 2 тип (3-6 эт.)- трехслойные толщ.890 мм: внутренний слой кирпичная кладка толщ.770 мм, утеплитель толщ.100 мм с оштукатуриванием; 3 тип (7-16 эт.) - кирпичная кладка толщ.690 мм с уширенным швом, заполненным утеплителем толщ. 60мм. Перекрытия-монолитные и сборные железобетонные плиты безопалубочного формования.
* Материал поэтажных перекрытий – монолитные и сборные железобетонные плиты безопалубочного формования;
* Класс энергоэффективности – А++;
* Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Кухонная мебель, кухонные плиты, стиральные машины, сантехнические приборы, межкомнатные двери не

устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Зверева Наталья Михайловна  |

|  |
| --- |
| УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 |
|  |  |