**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ \_\_\_/2/5**

г. Брянск                                                                                     «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Солнечный»,** зарегистрировано 16.06.2016 года Управлением Федеральной налоговой службы по Брянской области, ОГРН 1163256057865, ИНН 3257043241, КПП 325701001, юридический адрес: 241050, Брянская область, г. Брянск, ул. Фокина, д.121, офис 301, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,**в лице директора Федорова Александра Геннадьевича, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_, дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_, гражданство РФ, паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства",**с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. По настоящему договору  Застройщик  обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и /или/ с привлечением других лиц построить многоквартирный дом – **Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения Позиция 2 по ул. Романа Брянского в Советском районе г. Брянска**  и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в пункте 1.3. настоящего Договора.

**Многоквартирный жилой дом имеет следующие основные характеристики.**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность | 17 |
| Общая площадь | 10122 кв.м |
| Материал наружных стен |  |
| Материал поэтажных перекрытий |  |
| Класс энергоэффективности |  |
| Класс сейсмостойкости |  |

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком в адрес Участника долевого строительства в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору имеет следующие индивидуальные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Строительный адрес** | **позиция 2 по ул. Романа Брянского в Советском районе г. Брянска** |
| **Квартира** |  |
| **Этаж** |  |
| **Общая проектная площадь** | **кв.м** |
| **Оплачиваемая площадь** | **кв.м** |
| **Жилая площадь** | **кв.м** |
| **Оси** |  |

**Кадастровый номер земельного участка: 32:00:0000000:15315.**

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении №1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства **без выполнения внутренних (чистовых) отделочных работ**(без покраски, побелки, без штукатурки, шпатлевания стен, без оклейки стен обоями, масляной и клеевой окраски, без сантехнического оборудования, плиты, настилки полов, межкомнатных дверей, без облицовки плиткой, без сантехники), с устройством межкомнатных перегородок, перегородок ванной комнаты, санузла и кухни, согласно проектной документации.

1.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п.2.2. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

1.5. 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.2.2. настоящего Договора.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

**ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.**

2.1. На момент заключения настоящего договора Застройщик гарантирует свое право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирного дома **– Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения Позиция 2 по ул. Романа Брянского в Советском районе г. Брянска *(*строительный)** в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2. Производство строительных работ и использование земельного участка с кадастровым № 32:00:0000000:15315 с местоположением: Российская Федерация, Брянская область, городской округ город Брянск, город Брянск, площадью 6088+/-39 кв.м, категория земель- земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный), осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- разрешения на строительство № 32-28-63-2024 от 13.02.2024г.выданного Брянской городской администрацией.

- договора аренды земельного участка находящегося в областной собственности земельного участка № 4357 от 22.04.2023г., зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 15.05.2023г. за номером государственной регистрации 32:00:0000000:15315-32/074/2023-2.

- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). Вся информация о ходе выполнения строительных работ размещается в ЕИСЖС. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию.

2.3. Обеспечение Застройщиком обязательств по настоящему договору за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства осуществляется путем открытия счетов эскроу в уполномоченном банке.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.**

3.1. Цена настоящего Договора на момент его заключения составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Цена настоящего договора состоит из суммы возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а также на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.3. Цена договора, указанная в п. 3.1 Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 3.5 настоящего Договора.

3.4. Расчеты по настоящему договору осуществляются путем внесения Участником (ами) долевого строительства денежных средств (депонируемая сумма) в счет уплаты Цены договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей на счет эскроу, открытый в уполномоченном Банке (Эскроу-агент): ПАО Сбербанк.

за счет собственных /кредитных средств не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участникам долевого строительства   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, именуемым в дальнейшем по тексту настоящего договора «Банк» (генеральная лицензия Центрального Банка Российской Федерации от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_); основной государственный регистрационный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата внесения записи в ЕГРЮЛ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (далее именуемым Банк), на основании кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключаемого в г.Брянске с Участниками долевого строительства на цели оплаты цены Договора (далее - Кредитный договор). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Участники долевого строительства обязуются внести денежные средства в счет цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 Застройщиком, 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, 88005555550 – для мобильных и городских.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей.

**Бенефициар (застройщик)**: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Солнечный» (ОГРН: 1163256057865; ИНН: 3257043241).

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п.3.4. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в составе многоквартирного жилого дома.

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства, в соответствии с обмерами кадастрового инженера, по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 3 % (три процента). В случае отклонения Общей площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства до 3 % (трех процентов) включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади более чем на 3 % (три процента) Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по стоимости за один квадратный метр, рассчитанной путем деления установленной в п. 3.1. настоящего Договора цены на оплачиваемую площадь квартиры. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

3.6. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 3 % (три процента), то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 3 % (три процента), то Участнику долевого строительства после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах должно быть указано следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., НДС не облагается».

3.8. В случае, если оплата цены настоящего договора осуществляется в рассрочку (отсрочку), Участники долевого строительства обязуются внести денежные средства в соответствии с п 3.4 настоящего договора. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение 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.

3.9. 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 кадастрового учета 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.

3.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в сумме, предусмотренной п.3.4 настоящего договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

4.1.1. Обеспечить возведение **Многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения Позиция 2 по ул. Романа Брянского в Советском районе г. Брянска *(*строительный) на** земельном участке с кадастровым 32:00:0000000:15315, в точном соответствии с проектной документацией и в установленные настоящим Договором сроки.

4.1.2. Обеспечить подключение многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выполнить все иные работы (в т.ч. по благоустройству прилегающей территории), необходимые для сооружения и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.1.3. Передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических, градостроительных регламентов и проектной документации по Акту приема-передачи, не позднее  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с правом досрочной передачи.

4.1.4. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме, установленному разделом 3 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения Цены Договора, в соответствии с пп. 3.4., 3.5. настоящего Договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства указанного обязательства к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214- ФЗ.

4.1.5. Не менее чем за месяц до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства, уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о получении Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а так же о необходимости принятия Объекта Участником долевого строительства по акту приема-передачи и о последствиях его бездействия, путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре либо личным вручением Участнику (кам) долевого строительства под роспись. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о смене адреса в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

4.1.6. В течение пяти календарных дней сообщить Участникам долевого строительства информацию о смене банковских, платежных, почтовых реквизитов, а также контактного номера телефона.

**4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. Привлекать к выполнению работ связанных с возведением многоквартирного жилого дома и его подключению к сетям инженерно-технического обеспечения специализированные строительные организации, имеющие необходимую разрешительную документацию на проведение тех или иных видов работ, с принятием на себя полной ответственности за результат деятельности привлекаемых организаций.

4.2.2. Передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства ***в*** ***собственность/ в общую совместную собственность/ в общую долевую собственность (нужное выбрать)*** до наступления срока, указанного в пункте 4.1.3, настоящего Договора.

4.2.3. В случае уклонения, (а равно необоснованного отказа) Участников долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, соблюдая при этом порядок и сроки его составления, предусмотренные статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

**4.3. Участники долевого строительства принимают на себя следующие обязательства:**

4.3.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену, в объеме и порядке, предусмотренном его условиями.

4.3.2. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

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.

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

4.3.4. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.3.5. Нести затраты по оформлению  права собственности  на Объект долевого строительства.

4.3.6. Совершать самостоятельно все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру (залога, ипотеки) в срок не позднее двух месяцев с момента подписания Акта приема-передачи.

4.3.7. 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.

4.3.8. 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.

4.3.9. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

4.3.10. В течение пяти календарных дней сообщить Застройщику информацию о смене банковских, платежных, почтовых реквизитов, а также контактного номера телефона.

**4.4. Участники долевого строительства имеют право:**

4.4.1. Исполнить обязанность по оплате цены договора в полном объеме досрочно.

4.4.2 Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

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

4.4.3. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.4.4.2 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока указанного в п. 5.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

4.4.4. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.4.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 4.4.2 настоящего Договора) при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели и обязательства по содержанию Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**5. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. Застройщик обязуется передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, который исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на установленные приборы учета энергетических ресурсов устанавливается равным гарантийному сроку завода изготовителя.

5.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в пункте 5.1 настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного собственником Объекта долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 3 настоящего Договора.

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

6.3. 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 (экземпляр Застройщика), а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

6.5. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной пунктом 3.1 настоящего Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, исключительно с письменного согласия Застройщика и Банка (в случае оплаты Договора за счет кредитных средств).

6.6. Новый участник лично или по почте направляет Застройщику документы, удостоверяющие личность, и подтверждающие платежеспособность, для принятия Застройщиком решения о предоставлении согласия на совершение сделки. В течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Новый участник предоставляет подлинный экземпляр Договора уступки прав и перевода долга с отметкой о регистрации (экземпляр Застройщика).

6.7. В случае уступки Участником долевого строительства, 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.

6.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

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

6.10. Все последующие уступки прав требований, совершаемые Новым участником долевого строительства, осуществляются в соответствии с настоящим разделом договора.

6.11. 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.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

7.2. 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.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

7.5. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при возникновении форс-мажорных обстоятельств (пожар, стихийные бедствия, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, влияющие на исполнение обязательств сторонами) возникших помимо воли и желания Сторон. Наступление форс-мажорных обстоятельств является основанием увеличения сроков исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.6. Уплата Участником долевого строительства всех штрафных санкций по Договору осуществляется за счет его собственных денежных средств.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО.**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. До момента обращения в суд с исковыми требованиями, стороны обязаны соблюсти обязательный претензионный порядок разрешения возникших разногласий. Претензия направляется стороне заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается представителю под расписку. Срок ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней.

8.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров либо в претензионном порядке стороны передают их на рассмотрение в суд, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения условий настоящего Договора оформляются путем подписания сторонами соответствующего соглашения, обретающего юридическую силу с момента государственной регистрации такого соглашения.

9.3. По требованию участников долевого строительства, настоящий договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо предусмотренных пунктом 1.1. статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

9.4. Участники долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, прямо предусмотренных пунктом 1 статьи 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.5. В случае одностороннего отказа Участников долевого строительства от исполнения настоящего Договора, либо его расторжения в одностороннем порядке по инициативе Участников долевого строительства по основаниям, не предусмотренным положениями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г., Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные последним в связи с исполнением своих обязательств по расторгаемому Договору, размер которых определяется по состоянию на дату одностороннего расторжения (отказа от исполнения) договора долевого участия по инициативе Участников долевого строительства.

9.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае систематических нарушений Участниками долевого строительства сроков и порядка внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

9.7. При наступлении оснований для возврата Участникам долевого строительства 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 долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. В квартирах, без выполнения внутренней чистовой отделки, предусматривается производство следующих работ:

- установка пластиковых окон ПВХ;

- установка стальных радиаторов отопления;

- установка приборов учета энергоресурсов (холодное, горячее водоснабжение, электроэнергия);

- устройство внутренней разводки систем водоснабжения и водоотведения из полипропилена;

- установка розеток и выключателей в местах, предусмотренных проектной документацией;

- установка входной двери.

10.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Участникам долевого строительства только при исполнении им своей обязанности по 100% оплате цены договора в адрес Застройщика. В противном случае Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок передачи Объекта долевого строительства, до момента исполнения Участниками долевого строительства обязанности по оплате, а также потребовать уплаты неустойки в размере, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.3. Указанная в пункте 1.3, настоящего договора площадь объекта долевого строительства (квартиры) является проектной и может быть скорректирована по окончанию строительства на основании данных органа осуществляющего техническую инвентаризацию, по результатам фактического обмера площади объекта долевого строительства. Обмер площади объекта долевого строительства осуществляется до начала отделочных работ.

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 законодательство 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. Проектирование и строительство Многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения на земельных участках с кадастровыми номерами: 32:28:0000000:8366, 32:28:0000000:15315, 32:28:0000000:8365, по ул.Романа Брянского в Советском районе г.Брянска (позиции 1, 2, 3) осуществляется комплексно.

В связи с чем проектной документацией предусмотрено нахождение инженерных систем или из частей предназначенных для отдельного жилого дома в составе комплекса или всего комплекса в целом без учета отдельного смежных границ данных участков.

10.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных сообщений (SMS) по номеру мобильной связи по номеру указанному в настоящем договору.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, скреплены печатями и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

11.3. Все приложения к договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участников долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, скан-копия хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

11.5. С проектной декларацией можно ознакомиться в сети «Интернет», перейдя по ссылке  [https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/сервисы/каталог-новостроек/объект/32266)\_\_\_\_\_\_.

Приложения:

1) План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже.

2) Согласие на обработку персональных данных.

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

**«Застройщик»:**

ООО «Специализированный застройщик Солнечный»

241050, г Брянск, улица Фокина, д.121, оф.301

ИНН 3257043241/ КПП 325701001/ ОГРН 1163256057865

р/с 40702810833000016735

ПАО Сбербанк,

к/с 30101810300000000606

БИК 043807606

Тел.: 8-980-319-74-28

e-mail: [sz-solnechnyi@yandex.ru](mailto:sz-solnechnyi@yandex.ru)

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Г. Федоров

**Участники долевого строительства:**

ФИО

СНИЛС

Паспорт

Адрес регистрации:

Адрес фактического проживания:

Тел.:

e-mail:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве № -/2/5 от 00.00.2024 г.

**Согласие на обработку персональных данных**

1. Настоящим, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация.

2. В рамках обработки персональных данных Застройщик, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

- заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;

- осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартирой (помещением, парковочным местом), право собственности в котором приобретается после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;

- оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;

- обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;

- организации личного кабинета;

- продвижения товаров и услуг;

- проведения электронных или SMS опросов;

- контроля маркетинговых акций;

- контроля качества услуг, оказываемых Обществом;

- для внутренней статистики.

3. Я выражаю согласие и разрешаю Застройщику в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsApp и тому подобных; телефонных звонков.

4. Я выражаю согласие и разрешаю Застройщику объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

5. Настоящим Я уведомлен Застройщиком о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика.

6. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует с даты его подписания и после окончания действия договора в течение максимального из сроков: срока хранения документов, срока исковой давности или до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года№152-ФЗ «О персональных данных».

7. Настоящим Я уведомлен Застройщиком о том, что:

7.1. Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.

7.2. По требованию в период действия настоящего Договора Застройщик должен предоставить данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации и условиях ее использования.

7.3. Я предупрежден, что вправе отказаться от распространения своих персональных данных, установить запреты на передачу (кроме предоставления доступа) этих персональных данных оператором неограниченному кругу лиц, а также запреты на обработку или условия обработки (кроме получения доступа) этих персональных данных неограниченным кругом лиц. При этом обязуюсь направить свой отказ (запреты) по электронному адресу: [sz-solnechnyi@yandex.ru](mailto:sz-solnechnyi@yandex.ru).

7.4. Оставляю за собой право потребовать прекратить распространять мои персональные данные. В случае получения требования Оператор обязан немедленно прекратить распространять мои персональные данные, а также сообщить перечень третьих лиц, которым персональные данные были переданы.

**Участники долевого строительства:**

ФИО

СНИЛС

Паспорт

Адрес регистрации:

Адрес фактического проживания:

Тел.:

e-mail:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_