#### **ДОГОВОР** №\_\_\_\_\_\_\_\_ **участия в долевом строительстве**

 **г. Брянск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Госстройинвест",** место нахождения: 241012, Российская Федерация, г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, д. 4, Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 32 № 001901055 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы России по г.Брянску, дата выдачи: 10.01.2013 г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица 32 № 001693765 выдано 08.06.2010 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 4 по Брянской области, ОГРН 1103254015963, ИНН/КПП 3250516918/325701001, в лице Директора Полянина Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства" или «Участник»,** **с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом по пер. XXII съезда КПСС, 63 в Бежицком районе г. Брянска**  и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать объект долевого строительства в собственность «Участнику» долевого строительства, а «Участник» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приёма-передачи.

 Указанный адрес является строительным, после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

 1.2. Сведения и характеристики объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

**- \_\_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_ общей приведенной (расчетной) площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м (жилая \_\_\_\_\_\_ м.кв., общая \_\_\_\_\_\_\_\_ м.кв., включая балконы и лоджии \_\_\_\_\_\_\_\_ м.кв.),** расположенной **на \_\_\_\_ этаже (ограничение в осях : \_\_\_\_; \_\_\_\_\_\_) в** **многоквартирном жилом доме по пер. XXII съезда КПСС, 63 в Бежицком районе г. Брянска**. Приложение № 1 к настоящему договору «План объекта долевого строительства**»,** являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора).

Номер квартиры уточняется по окончании строительства по результатам первичной технической инвентаризации объекта. «Участник» уведомлен, что общая проектная площадь включает в себя 1/2 площади лоджии. Общая площадь по результатам технической инвентаризации определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ без учета площади лоджий, что не означает уменьшения площади квартиры, предусмотренной договором.

1.3. Основные характеристики многоквартирного жилого дома, в котором расположен объект долевого строительства, согласно проектной документации:

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ХАРКТЕРИСТИКИ | ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ |
| Вид | Кирпичный |
| Назначение | Многоквартирный жилой дом  |
| Этажность | 11, в т.ч. – 1 подземный |
| Общая площадь (без учета балконов) |  |
| Материал наружных стен | Кирпич |
| Материал поэтажных покрытий  | Сборные железобетонные |
| Класс энергоэфективности  | «В» |
| Класс сейсмостойкости | До 5 баллов включительно |

1.4 В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ у Участника долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на квартиру возникает доля в праве собственности на следующее общее имущество многоквартирном доме:

* помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммутации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудования (технические подвалы) согласно проекту;
* крыши, ограждения несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения согласно проекту;
* земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
* КНС расположенная на данном земельном участке, предназначенная для обслуживания данного многоквартирного дома.

1.6 Внутренняя отделка Квартиры не предусмотрена и передается «Участнику» в следующей готовности:

- оштукатурены внутренние капитальные стены выполненные из силикатного кирпича;

- выполняется устройство сухой цементно-песчаной стяжки пола;

- в квартирах устанавливаются счетчик холодной воды, газовый счетчик, индивидуальный настенный газовый котел, трубная разводка для установки полотенце-сушителя;

- в квартиру заведен провод для возможного подключения домофонной трубки, интернета, цифрового телевидения;

- устанавливаются окна из ПВХ-профиля без установки подоконников и устройства откосов, производится остекление лоджии;

- полностью выполнена поквартирная разводка системы отопления (с установкой радиаторов по проекту) и силового электрооборудования и электроосвещения;

* устанавливается металлическая входная дверь с замком.

1.7 ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

1.7.1 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)

1.7.2 Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

* Разрешение на строительство № 32-28-34-2023 от 15.09.2023 г., выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска Брянской городской администрации.
* Проектной декларации, опубликованной в сети Интернет 32-000367 от 11.07.2022г. на сайте www/наш.дом.рф
* 1.7.3 Строительство идет на земельном участке на основании договора купли-продажи недвижимости от 21 октября 2021 г., номер регистрации 32:28:0014915:7-32/074/2021-10 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 03.11.2021 года, площадь участка 3214 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (предельное количество этажей от 9 до 17 (включая мансардный) расположен по адресу: Брянская область, г. Брянск, Бежицкий район, переулок XXII съезда КПСС, 63.
* Кадастровый номер земельного участка 32:28:0014915:7

 2. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. **"Участник"** оплачивает **"Застройщику"** долевое участие в строительстве в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*сумма прописью*) рублей 00 копеек, что является ценой договора за объект долевого строительства. Цена договора фиксирована и изменению не подлежит, за исключением случаев указанных в п. 2.5 и 2.6 Договора.

Цена Договора рассчитывается как произведение размера общей приведенной площади объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. Квартиры, согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*стоимость прописью*) рубля 00 копеек. (НДС не облагается) за 1 кв.м.

2.2 Расчеты по настоящему договору осуществляются путем внесения Участником(ами) долевого строительства денежных средств (депонируемая сумма) в счет уплаты стоимости Квартиры в размере составляет ( ) рублей 00 копеек **на счет эскроу,** открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент): Банк ВТБ (публичное акционерное общество) ИНН 7702070139 ОГРН 1027739609391 БИК 044525187 адрес 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11. лит. А, телефоны 8-800-200-77-99, 8(495) 777-24-24, также именуемый - «Банк»/«Эскроу-агент»), в срок указанный в п. 2.1 настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (также именуемому - «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

 - Правил совершения операций по счетам эскроу юридических 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);

 - Настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

 Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

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

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

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет оплаты Стоимости Квартиры на счет эскроу производится безналичным перечислением в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора, если иное не установлено настоящим Договором.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Оплата Цены договора, производится Участником с использованием специального счета эскроу: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

2.3 Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1,0 (Один) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1,0 (Один) кв. м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

2.4 В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1,0 (Один) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.5 Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 1,0 (Один) кв.м, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

2.6 Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 1,0 (Один) кв.м, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 2.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

2.7 Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

2.8 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.

2.9 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет право осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 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.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **«Застройщик» обязуется:**

3.1.1. Обеспечить выполнение работ согласно условиям настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить готовность квартиры до ее передачи «Участнику» в соответствии с п. 1.6 настоящего Договора.

3.1.3. В течение четырех месяцев, с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 15.10.2025 г., передать квартиру «Участнику» по акту приема-передачи при условии выполнения «Участником» обязательств по оплате, указанных в разделе 2 Договора. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

3.1.4. Передать ключи от квартиры, а также все документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства.

3.2. **«Участник» обязуется:**

3.2.1. Оплатить стоимость квартиры в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.2. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение трех месяцев с момента получения сообщения указанного в пункте 4.3. настоящего договора, но не позднее 15.10.2025 г.

3.2.3. До регистрации права собственности на квартиру не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудования квартиры.

3.2.4. Без письменного согласия «Застройщика» не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам. После переуступки права требования на квартиру ''Участник '' обязан уведомить '' Застройщика '' в течение 3-х дней после сделки.

3.2.5. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личное участия, и подписывать все документы, необходимые для получения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.3. Планируемый срок ввода дома в эксплуатацию – не позднее 15.06.2025 г. В случае если планируемый срок ввода дома в эксплуатацию переносится на новый срок, «Стороны» заключают письменное соглашение с указанием нового срока ввода дома в эксплуатацию. Если «Участник» уклоняется от заключения такого дополнительного соглашения, настоящий Договор может быть расторгнуть в установленном законе порядке.

3.4.Дополнительное соглашение к настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области.

3.5. «Застройщик» гарантирует, что указанная квартира на момент заключения настоящего договора свободна от прав и притязаний третьих лиц, в частности, не является объектом спора, инвестиций, не заложена, не арестована, не обременена и не отчуждена каким-либо иным способом третьим лицам.

3.6. Гарантийный срок на объект строительства (квартиру) – 5 лет со дня передачи квартиры '' Участнику '' по акту приемки-передачи.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства – 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.8. Стороны исходят из того, что свидетельством качества квартиры, соответствие её проекту, техническим нормам и правилам является полученное «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.9. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1.Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несёт «Застройщик».

4.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участника» о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

4.4. «Участник» в течение семи дней с момента получения сообщения о завершении строительства обязан приступить к принятию квартиры.

4.5. При незаконном уклонении «Участника» от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе «Участника» долевого строительства от принятия объекта долевого строительства «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, и направить Участнику уведомление заказным письмом с описью вложения.

4.6. В случае составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительств риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику» долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.7 По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА квартиры могут быть исполнены досрочно, и в этом случае УЧАСТНИК обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

 **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

5.1 В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе п.2 настоящего Договора, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие «Застройщику» или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

5.2 «Застройщик» вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия «Участника», а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

5.3 «Участник» дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости. «Участник» дает согласие на передачу права собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

5.4 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» 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.

5.5 «Участник» 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» обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

5.6 «Участник» 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» и Банк 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 так же последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.7 В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, «Участник» вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования «Застройщиком» и Банком такой уступки, безосновательный отказ «Застройщика» в согласовании Договора уступки не допускается.

5.8 «Участник» 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.

5.9 «Участник» 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.

5.10 В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. К отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

5.11 Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

 - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

 - управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

 - управление управляющей организацией.

5.12 Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5.13 Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

 - лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

 - застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.14 Право собственности на квартиру, указанную в пункте 1.2. настоящего договора, "Участник" приобретает после государственной регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Брянской области, при условии выполнения раздела 2 настоящего Договора.

5.15 Оплата услуг по государственной регистрации договора и права собственности в стоимость по данному договору не входит и оплачивается "Участником" самостоятельно.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий, обстоятельств неопределимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

6.2. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, предварительно решаются между сторонами путем переговоров, в случае не достижения согласия спор подлежит рассмотрению в соответствии с действующим законодательством. Срок рассмотрения претензии – 30 дней с момента получения претензии.

6.3. Срок действия договора – с момента подписания до реализации сторонами условий договора.

6.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

6.5. Участник до подписания Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством многоквартирного многоэтажного жилого дома и объекта долевого строительства.

6.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, несёт «Участник».

6.7. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.8 «Участник» 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, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных «Застройщику» в соответствии 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» с целью реализации настоящего договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию объекта недвижимости, представляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

 «Застройщик» гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут представляться никаким третьим лицам для целей, не связанных с настоящим договором.

6.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**7. Перечень приложений к настоящему Договору**

Приложение № 1. План Квартиры. (с учетом местоположения объекта долевого строительства на этаже)

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

 **«Участник»:**

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

 **«ЗАСТРОЙЩИК»:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Госстройинвест"**

Юридический адрес: 241012, г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, 4, оф. 1. Почтовый адрес: 241012, г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, 4. оф.1, Тел./факс ( 4832 ) 59-55-42, ИНН 3250516918 КПП 325701001 ОГРН 1103254015963, **Расчетный счет:** 40702810508000010210 **Банк: Брянское отделение № 8605 ПАО Сбербанк** , **БИК:** 041501601, **Корр. счет:** 30101810400000000601

 **Директор**

**Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Госстройинвест» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Полянин**

 Приложение №1

#### к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 участия в долевом строительстве жилого дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г

План Квартиры.

**«Участник »** **:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«ЗАСТРОЙЩИК»:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Госстройинвест"**

Юридический адрес: 241012, г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, 4, оф. 1. Почтовый адрес: 241012, г. Брянск, ул. Молодой Гвардии, 4. оф.1, Тел./факс ( 4832 ) 59-55-42, ИНН 3250516918 КПП 325701001 ОГРН 1103254015963, **Расчетный счет:** 40702810508000010210 **Банк: Брянское отделение № 8605 ПАО Сбербанк** , **БИК:** 041501601, **Корр. счет:** 30101810400000000601

 **Директор**

**Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Госстройинвест» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Полянин**