

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ___/1-Ж**

город Брянск

_____ 20____ года

_____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Ф.И.О.**, действующего на основании Устава, с одной стороны, **Ф.И.О.** _____, именуемая далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее по тексту именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По договору участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) «**Застройщик**» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **12-этажный жилой дом (поз. 1)** на земельном участке, находящемся по адресу: Брянская область, город Брянск, Бежицкий район, ул.Желябова, микрорайон «Камвольный», (далее – **Объект**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать объект долевого строительства участникам долевого строительства, а «**Участник**» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Стороны договорились, что участник долевого строительства принимает участие в финансировании строительства жилого дома в размере, установленной Договором долевого участия доли общей площади жилого помещения, а именно:

| Номер квартиры (предварительный) | Эта ж | Количество комнат | Проектная площадь | | Месторасположение |
|----------------------------------|-------|-------------------|--|-------|-------------------|
| | | | Общая (по опред. СНиП с учетом приведенной площади летних помещений) | Жилая | |
| | | | | | |

Номер квартиры уточняется по окончании строительства по результатам первичной инвентаризации объекта.

1.3. Объект передается без выполнения внутренних отделочных работ: сантехнического оборудования, плитки, настилки полов, шпаклевания стен поверх слоя штукатурки до качественной отделки и устранения допустимой разуклонности поверхностей (допустимая разуклонность поверхностей устанавливается сторонами до 30 мм на метровых расстояниях), оклейки обоями, масляной и клеевой окраски, внутрикомнатных дверей, облицовки плиткой, электро-радио розеток, выключателей и других приборов домоустройства.

1.4. Объект оборудован: отоплением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, электроснабжением. На Объекте выполняются работы в соответствии с проектом: установка пластиковых оконных блоков без учета остекления балконов, установка входной двери, штукатурные работы по наружным стенам из газобетона (монолитные участки стен и межквартирные участки стен из пазогребневой плиты не штукатурятся и не шпаклюются) и цементная стяжка пола (без нивелирования поверхностей под нормы СНиП), прокладываются инженерные системы: сантехнические до первого запорного устройства или ответвления трубы в квартире, прокладка электросети с выводом проводов в отверстия для установления розеток, установка электросчетчиков, прокладка слаботочной сети.

1.5. Застройщик ведет строительство Объекта на земельном участке, находящемся в собственности ООО «Брянскстройразвитие» на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности по ул.Желябова 32-АЖ № 451372, выданное Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 23.01.2014 года, кадастровый номер: 32:28:0011471:116, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.10.2013 года сделана запись регистрации № 32-32-01/061/2013-822. Площадь земельного участка 39 140 кв.м.

Застройщик ведет строительство на основании Разрешения на строительство № RU 32301000-2426 от 10 июня 2014 г., Разрешения на строительство №32-301-2593-В-2018 от 25.12.2018г., Разрешения на строительство №32-301-2426-А-2019 от 14.01.2019г., выданного отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска Брянской городской администрации.

Застройщик ведет строительство на основании Разрешения на строительство № RU 32301000-2426 от 08 июня 2017 г., выданного отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска Брянской городской администрации.

1.6. Исполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору, с момента его государственной регистрации обеспечивается залогом земельного участка, принадлежащего «Застройщику» на праве собственности и строящимся на этом земельном участке Жилым домом. Залогом данного имущества обеспечиваются исполнение обязательств по возврату денежных средств, внесенных «Участником долевого строительства» в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года, а так же уплата «Участнику долевого строительства» денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие не исполнения, просрочки исполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся в соответствии с настоящим Договором и установленным законодательством РФ.

1.7. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору Застройщик заключает с Обществом с ограниченной ответственностью «_____» договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____, 20__ года.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на момент заключения Договора составляет _____ рублей.

Стоимость Объекта, установленная настоящим пунктом договора, не является окончательной, и подлежит изменению в случаях, предусмотренных пунктом 2.7. настоящего договора.

2.2 Участник долевого строительства производит оплату стоимости Квартиры в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

2.3. Оплата производится путем перечисления денежной суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика, внесением указанной суммы в кассу Застройщика или путем заключения с Застройщиком Соглашения о зачете взаимных требований.

2.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться копией платежного поручения с отметкой банка об исполнении, либо квитанцией к приходному кассовому ордеру.

Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате всей стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

2.5 В случае просрочки оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.6. В течение десяти дней после окончания строительства жилого дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров органов технической инвентаризации производят уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и осуществляют окончательные взаиморасчеты.

2.7. Уточнение фактической площади квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, производится на основании обмера квартиры ГУП «Брянскоблинвентаризация». Если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону (более одного метра), то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 2.1. настоящего Договора, если в меньшую (более одного метра), то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить строительство жилого дома (включая Квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству жилого дома в полном объеме в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.2. Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству жилого дома и Квартир в нем.

3.1.3. Завершить строительство жилого дома не позднее 22 января 2019 года. Срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и уведомления участника долевого строительства.

3.1.4. В течение семи рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участника долевого строительства» о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства». Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи в течение двух календарных месяцев с момента сдачи Дома в эксплуатацию.

3.1.5. Обеспечить «Участника долевого строительства» необходимой документацией для регистрации права собственности на Квартиру.

3.1.6. При незаконном уклонении «Участника долевого строительства» 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 заказным письмом с описью вложения. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Произвести оплату стоимости Квартир в размере, порядке и сроки, установленные п. 2 настоящего Договора.

4.1.2. При увеличении площади Квартир заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору и оплатить разницу фактической и проектной площади.

4.1.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта, заключать договоры на уступку своей доли с третьими лицами, при условии окончательного расчета по стоимости строительства (п. 2.1. договора).

Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с обязательным письменным уведомлением Застройщика. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией перехода прав и обязанностей по настоящему Договору, несет «Участник долевого строительства» или «Новый Участник долевого строительства».

4.1.4. Принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом (ТСЖ или управляющая организация).

4.1.5. Заключить договор на управление многоквартирным домом в соответствии с выбранным способом управления (ТСЖ или управляющая организация). При выборе способа управления «товарищество собственников жилья» стать членом товарищества собственников жилья, создаваемого в жилом доме, реализовать свое право на участие в управлении жилым домом, а также оплачивать коммунальные платежи с момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи.

4.1.6. С момента ввода Дома в эксплуатацию оформить договоры на техническое обслуживание Квартир, получение жилищно-коммунальных услуг с организациями, являющимися поставщиками услуг (или с ТСЖ).

4.1.7. Перечень дополнительных действий, необходимых для сдачи жилого дома в эксплуатацию, а также срок их выполнения будет сообщен Застройщиком Участнику долевого строительства в письменном виде.

4.1.8. В течение пяти календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи.

4.1.9. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиры, в том числе расходы на изготовление технического и кадастрового паспортов на Квартиры, на получение документов в БТИ.

4.2. Участники долевого строительства не вправе самовольно и без письменного согласования с Застройщиком изменять планировку Квартир, производить переоборудование (любое изменение) инженерных коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация) до государственной регистрации права собственности на Квартиру. Участник долевого строительства не вправе самовольно и без письменного согласования с Застройщиком изменять фасад жилого дома как до государственной регистрации права собственности на Квартиру, так и после государственной регистрации.

4.3. Участник долевого строительства обязуется подписать дополнительное соглашение о переносе сроков передачи объекта в случае возникновения такой необходимости у застройщика.

5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три

года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности 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.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

6.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

7.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно взаимному согласию Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

7.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение пяти дней извещать друг друга заказным письмом с уведомлением.

7.6. По объективным причинам экономического и инженерно-технологического характера возможен перенос срока завершения строительства Объекта.

Изменения о продлении срока оформляются Застройщиком путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и направления «Участнику долевого строительства» предложения об изменении договора в части увеличения срока передачи Объекта долевого строительства в форме дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.9. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд, с соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

7.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве неустойки (пени).

7.11. Настоящим пунктом Договора «Участник долевого строительства» уведомлен и дает свое согласие на размещение в доме нежилых помещений. Указанные помещения не относятся к общему имуществу либо общей долевой собственности будущих собственников жилого дома.

7.12. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Брянскстройразвитие»

Юридический адрес: 241035, Брянская область, город Брянск, мкр Московский, д. 54
ИНН/КПП 3250067525/325701001, ОГРН 1063250033087, зарегистрировано Межрайонной ИФНС России № 2 по Брянской области 29.06.2006 года, р/с № 40702810069000000760, к/с 30101810500000000747, БИК 041501747 Брянский РФ ОАО «Россельхозбанк», г.Брянск, тел. 8-906-698-89-44

Директор _____

Участник долевого строительства:

Участник долевого строительства:
