

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

**РФ, город Брянск, \_\_\_\_\_**

**Мы, Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙДОМ-XXI»,** ИНН 3255042919, КПП 325701001, зарегистрировано 05.07.2004 года ИМНС № 15 по Брянской области ОГРН № 1043266005331, свидетельство 32 000681746, юридический адрес: 241031, город Брянск, Бежицкий район, улица Речная, 99 А, в лице директора **Артениной Татьяны Ивановны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,

гр. РФ **ФИО участника долевого строительства**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство Российская Федерация, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - **Закон о долевом строительстве**), заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный многоэтажный жилой дом поз. 1.1 (1-й этап), поз. 1.2 (2-й этап) строительный адрес: Брянская область, город Брянск, Володарский район, улица Клары Цеткин (кадастровый номер земельного участка 32:28:0021314:293), (далее Дом)** (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в пределах участка. Ориентир – многоэтажные жилые дома. Местоположение ориентира – в 20 м на юго-восток от д. № 10 по ул. Клары Цеткин) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства, определенные настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного, жилого дома на основании следующих документов:

1.2.1. Разрешение на строительство № **32-301-2901-2016 от 23 марта 2016 года**, выдано отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска на срок до 23.04.2019 года.

1.2.2. Застройщик использует земельный участок, на котором осуществляет строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома площадью **6 314 кв. м**, кадастровый номер **32:28:0021314:293**, разрешенный вид использования – многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей, адрес участка: Брянская область, город Брянск, Володарский район, ул. Клары Цеткин, на праве аренды на основании:

- **Договора аренды земельного участка**, находящегося в областной собственности, от **11.01.2016г № 3432**, о чем в Едином государственном реестре прав Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области **01.02.2016 года** сделана запись регистрации: **№ 32-32/001/009/2016-368/1**.

1.2.3. Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № **35-57906/2016 от 07.04.2017 г** заключен с ООО «ПРОМИНСТРАХ».

1.2.4. Проектная декларация, предоставленная для ознакомления Участнику долевого строительства, опубликована на сайтах **www.brsn.ru, www.stroidom21.ru**

1.3. Объектами долевого строительства являются жилые помещения (далее – Квартиры) и общее имущество в доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного многоэтажного многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства. У Участника долевого строительства, при возникновении права собственности на Объекты долевого строительства (Квартиры),

одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиры.

1.4. Объект долевого строительства – Квартира имеющая следующие характеристики:

Очередь строительства	Подъезд	Этаж	№ на площадке	Строительные оси	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры по проекту кв. м	Площадь лоджии с коэф. 0,5 кв. м	Расчетная площадь (гр.7+гр.8) кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9

План Квартиры в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Квартира предоставляется без выполнения внутренних чистовых отделочных работ (без покраски, шпаклевки, побелки, оклейки обоями, без устройства чистых полов, без установки внутренних дверей). Устанавливаются окна, балконные двери (двухкамерные стеклопакеты в металлоармированном профиле ПВХ), входная дверь, выполняются все штукатурные работы, подготовка под полы (устройство цементно-песчаных стяжек). Квартира оборудована отопительными приборами без установки приборов учета отопления, горячим и холодным водоснабжением, канализацией (без установки сантехнического оборудования, приборов и водоразборной арматуры, но с установкой приборов учета), электроснабжением (без установки розеток, выключателей, светильников, электрических плит).

1.5. В соответствии со статьей 36 п.1 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, техподполья, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснено и понятно состояние передаваемого объекта долевого строительства (квартиры).

1.7. Общая площадь, номера квартир подлежат уточнению по данным ФГУП «Ростехинвентаризация».

1.8. Срок действия разрешения на строительство № 32-301-2901-2016 до 23.04.2019 года.

Срок реализации проекта строительства жилого Дома: 1-й этап, позиция 1.1- 31 декабря 2017 года, с правом досрочного окончания строительства и сдачи дома.

Срок реализации проекта строительства жилого Дома: 2-й этап, позиция 1.2 - 23 апреля 2019 года, с правом досрочного окончания строительства и сдачи дома

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства – не позднее 60 (шестидесяти) дней после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Срок принятия Объекта долевого строительства Участниками долевого строительства – не позднее 15 (пятнадцать) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, предназначенный для строительства Дома, а именно: Земельный участок площадью **6 314 кв. м**, кадастровый номер **32:28:0021314:293**, разрешенный вид использования – многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей, адрес участка: Брянская область, город Брянск, Володарский район, ул. Клары Цеткин, находящийся у Застройщика на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в областной собственности, от **11.01.2016г № 3432**, о чем в Едином государственном реестре прав Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Брянской области **01.02.2016 года** сделана запись регистрации: **№ 32-32/001/009/2016-368/1**.

1.10. Исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-57906/2016 от 07.04.2017 г заключен Застройщиком с ООО «ПРОМИНСТРАХ», Полису (Договору страхования) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартир Участнику долевого строительства к Договору страхования № 35-57906/2016 от 07.04.2017 г.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

2.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объектов долевого строительства и оплата услуг Застройщика.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает денежные средства на возмещение затрат на строительство объектов долевого строительства на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Брянской области в размере \_\_\_\_\_ рублей, из расчета \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м расчетной площади Квартиры, на расчетный счет Застройщика не позднее \_\_\_\_\_.

2.3. Указанная цена договора является окончательной при условии соблюдения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств, оговоренных в пункте 2.2. настоящего Договора.

2.4. Если Участником долевого строительства будут нарушены сроки перечисления денежных средств, Застройщик оставляет за собой право на изменение цены договора (в части не оплаченной площади объектов) в соответствии со сложившейся стоимостью на момент внесения очередного платежа.

2.5. Оформление объектов долевого строительства в собственность Участника долевого строительства производится только после полной оплаты Застройщику цены договора, определенной в соответствии с условиями настоящего договора.

2.6. Стороны не участвуют во взаимных прибылях и убытках друг друга. Сумма возможной экономии по результатам строительства остается в распоряжении Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

### **3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для объектов долевого строительства составляет пять лет со дня их передачи Участнику долевого строительства. Гарантийный срок технического и инженерного оборудования составляет три года.

3.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких объектов долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **4.1. Обязанности Застройщика.**

4.1.1. В плановый срок построить многоквартирный жилой дом и получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств в соответствии с условиями настоящего договора передать ему объекты долевого строительства в срок, обусловленный настоящим договором по передаточному акту.

4.1.3. Не менее чем за 1 месяц до наступления установленного договором срока передачи объектов долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объектов долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством РФ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.4. При передаче объектов долевого строительства, обязан сообщить Участнику долевого строительства о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного их использования, а также о возможных для самого Участника долевого строительства последствий несоблюдения соответствующих требований.

#### **4.2. Обязанности Участника долевого строительства.**

4.2.1. Уплатить цену договора в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В течение 15-ти календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика, предусмотренного п. 4.1.4 настоящего договора, принять объекты долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. Не производить самовольную перепланировку, переоборудование, изменения в несущих конструкциях. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях квартир Участник долевого строительства вправе производить только в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства.

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

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объектов долевого строительства в установленный п. 4.2.2 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объектов долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, установленного п.4.2.2. договора, вправе составить односторонний акт о передаче объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего акта о передаче объектов долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства не вправе без письменного согласования с Застройщиком переуступить свои права и передавать обязанности по настоящему договору «Новому участнику долевого строительства». При этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику Уведомление с реквизитами и контактной информацией о «Новом участнике долевого строительства» для оформления Договора о перемене лиц в обязательстве и согласования его с Застройщиком.

## **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

5.1. Оформление права собственности на объекты долевого строительства не является предметом настоящего договора. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с:

- регистрацией настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области;
- государственной регистрацией права собственности на объектов долевого строительства.

При этом правоотношения сторон, связанные с процессом оформления участия в долевом строительстве, перемены лиц в обязательстве на объекты долевого строительства, оформление в собственность Участника долевого строительства объекта долевого строительства, фиксируются в отдельном Договоре оказания услуг.

5.2. Участник долевого строительства не вправе производить изменение фасада дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиры.

5.3. Право собственности на объекты долевого строительства Участник долевого строительства приобретает после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, подписания передаточного акта с Застройщиком и государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.4. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что управление Домом (или группой домов, в которую войдет Дом) может быть передано товариществу собственников жилья (далее - ТСЖ), в связи с, чем Участник долевого строительства имеет право стать членом ТСЖ. Настоящим договором Участник долевого строительства подтверждает свое добровольное согласие на членство в Товариществе собственников жилья. Участник долевого строительства принимает на себя все расходы, связанные с эксплуатацией Объектов долевого строительства жилого дома, в том числе авансовые платежи по техническому обслуживанию и коммунальным услугам, охране, вывозу мусора исходя из фактической стоимости и соразмерно площади объектов долевого строительства.

5.5. Экономия средств Дольщиков (превышение сумм, полученных от Дольщиков, над полными затратами на строительство Дома) остается в распоряжении Застройщика, признается оплатой его услуг и может расходоваться Застройщиком по своему усмотрению.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

6.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующий на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения п. 4.2.3 настоящего договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику убытки в размере рассчитанной Застройщиком сметной стоимости восстановительного ремонта объектов долевого строительства.

6.3. В случае отказа Участника долевого строительства от настоящего договора в одностороннем порядке отношения регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В случае иного неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством РФ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объектов долевого строительства до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предотвратить разумными мерами.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Исправления не допускаются и считаются недействительными.

7.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления от стороны уведомления об изменении реквизитов, засчитываются в исполнение обязательств надлежащим образом.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с обязательным направлением предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования Участнику долевого строительства в следующих случаях:

- в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа, предусмотренного в п.2 настоящего договора более чем на два месяца;
- при уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или отсутствия сведений о нем в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока, установленного в п.4.2.2 настоящего договора.

7.5. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор или потребовать его расторжения в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве. В случае одностороннего расторжения договора Участником долевого строительства Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные в счет цены договора.

7.6. В иных случаях односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменения или расторжения осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.7. Датой исполнения обязательств по настоящему договору является дата передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы разрешить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований.

8.2. В случае, если возникшие споры и разногласия не могут быть урегулированы по взаимному согласию, стороны передают спор на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При этом обязательным является соблюдение претензионного порядка урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии — 30 дней.

8.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

8.4. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

---

**«ЗАСТРОЙЩИК»**

**ООО «СТРОЙДОМ-XXI»**

ИНН 3255042919, КПП 325701001

241031, г. Брянск, ул. Речная, 99 А

р/с 40702810300047104339 в Ф-ле БАНКА ГПБ (АО) в г. Туле

к/с 3010181070000000716, БИК 047003716

**Директор ООО «СТРОЙДОМ-XXI»**

**Т.И. АРТЕНИНА**