

**ДОГОВОР № 1/1/1-Н**  
**участия в долевом строительстве нежилого помещения**

г. Брянск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Премиум проект»**, ОГРН 1053244089447, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 000565455, выдано МИ ФНС № 2 по Брянской области 03.05.2005г., ИНН 3250059860, КПП 325701001, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Жиленкова Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, 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 **жилой дом позиция 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (жилая застройка микрорайона – 1-й квартал 1-ая очередь)**, расположенный по адресу: **РФ, город Брянск, Бежицкий район, микрорайон по улице Флотской (пойма реки Десна)**, количество этажей (в том числе 1 подземный этаж и 1 технический этаж) – 12,17, монолитно-панельный, состоящий из двух 10-этажных крупнопанельных блок-секций и одной 15-этажной монолитной блок-секции (вставки), класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – группа В<sub>2</sub> (J<sub>c</sub>=6,5 баллов); *в панельных блок-секциях*: материал наружных стен – керамзитобетон, материал поэтажных перекрытий – железобетон, *в монолитной блок-секции (вставке)*: материал наружных стен – газобетонные блоки с облицовкой фасада кирпичом, материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон; с размещением 193 квартир общей площадью квартир – 10 299,5 кв.м., общей площадью квартир (с учетом лоджий) – 10 901,22 кв.м., площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения – 1823,41 кв.м. (**далее по тексту – «жилой дом»**), и по окончании строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства **нежилое помещение «\_\_\_\_\_» общей площадью (с учетом площади лоджии) \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное на \_\_\_\_\_ этаже в \_\_\_\_\_ подъезде (оси \_\_\_\_\_) жилого дома (далее по тексту – «Объект долевого строительства»)**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

1.2. Характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 Договора. Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане создаваемого жилого дома указано в Приложении № 2 Договора.

1.3. Производство строительных работ и использование земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 32:28:0015301:18, находящийся по адресу: город Брянск, Бежицкий район, улица Флотская, пойма реки Десна, площадью 109 065 кв.м., осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- **договора аренды № 2302** находящихся в областной собственности земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 18.05.2011г., зарегистрированного 06.07.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32-01/049/2011-239, **дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 11.04.2012г.**, зарегистрированного 14.05.2012г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32-01/014/2012-441, и **дополнительного соглашения № 2 к договору аренды земельного участка от 18.06.2012г.**, зарегистрированного 27.06.2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32-01/055/2012-044;

- **разрешения на строительство № 32-301-2314-А-2016** в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство № RU 32301000-2314 от 24.12.2013г., выданного 20 января 2016г. Брянской городской администрацией; **разрешения на строительство RU 32301000-2314**, выданного 24 декабря 2013г. Брянской городской администрацией;

- *проектной декларации № 32-000009, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.*

1.4. Застройщик устанавливает для Объекта долевого строительства гарантийный срок 5 (Пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания Сторонами первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется до получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) *рублей.*

Указанная Цена Договора включает в себя:

- стоимость строительства Объекта долевого строительства;
- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика по фактическим затратам, начиная с месяца заключения договора и до месяца передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (р/сч 40702810108000004794 в Брянском отделении № 8605 ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601) после государственной регистрации *договора участия в долевом строительстве* в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области в следующем порядке:

2.3. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случая отклонения фактических площадей (по итогам обмера организацией технической инвентаризации) от проектных площадей Объекта долевого строительства, свыше 1,5 кв.м. Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства производится исходя из стоимости квадратного метра указанной в настоящем Договоре.

2.4. Экономия денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства, сложившаяся в результате создания Объекта долевого участия, остается в распоряжении Застройщика.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

3.1.1. Обеспечить возведение жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией и в установленные сроки, выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству жилого дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения жилого дома и для получения разрешения на его ввод в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

3.1.2. Завершить строительство жилого дома в срок до 24 января 2019 года и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с оформлением необходимой документации не позднее 24 июля 2019 года.

Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию может быть изменен путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, опубликования данной информации на официальном сайте Застройщика в Интернете и размещения в единой информационной системе жилищного строительства.

3.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию всю необходимую информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта долевого строительства.

3.1.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Объекта долевого строительства.

3.1.5. Передать по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве нежилого помещения.

3.1.6. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

3.1.7. Способы обеспечения обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Участникам долевого строительства:

- *залог права аренды земельного участка* в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации № 214-ФЗ;

- *страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве* на основании Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-174-7828/18 от 07 февраля 2018г., заключенного с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ».

3.1.8 Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Застройщик вправе сократить сроки строительства и досрочно получить разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома.

3.2.2. Осуществлять действия по межеванию земельного участка, необходимого для строительства и эксплуатации жилого дома и дворовой территории, в том числе, принимать решения о разделе, перераспределении, выделе, объединении участков.

3.2.3. Составить односторонний акт о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в случае уклонения от его приемки более одного месяца после получения письменного сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче без обоснованных причин, изложенных в письменном виде. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

### **3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:**

3.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приемки-передачи в течение 10 дней с момента уведомления о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства. В случае отказа или неявки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе оформить приемку-передачу Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, уведомив об этом Участника долевого строительства.

3.3.3. В течение 10 дней после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан самостоятельно оформить договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг.

Затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несёт с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.3.5. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Объекта долевого строительства, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением.

3.3.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения ключей Участник долевого строительства приобретает права владения и пользования Объектом долевого строительства, несёт риски сохранности или повреждения.

3.3.7. После приемки-передачи Объекта долевого строительства и получения правоустанавливающих документов в месячный срок зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

3.3.8. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.9. До ввода жилого дома в эксплуатацию производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства только с письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией.

3.3.10. Производить отделочные работы собственными силами после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и заключения договора на коммунальные услуги.

3.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться за счет средств Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства настоящим выражает согласие на образование земельного участка путем объединения, раздела, выдела или перераспределения земельного участка, необходимого для строительства и эксплуатации жилого дома и дворовой территории.

3.5. Стороны устанавливают, что Объект долевого строительства не может служить предметом залога до момента возникновения у Участника долевого строительства права собственности.

3.6. Участник долевого строительства вправе уступить третьим лицам принадлежащее ему право (требование) по договору только после полного исполнения обязательств по оплате данного договора. В случае уступки прав по договору третьему лицу, Участник долевого строительства несёт ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права на получение доли в соответствии с действующим законодательством и по обязательствам заключенных с ним договоров. Сделка по уступке права требования по настоящему договору подлежит обязательной регистрации у Застройщика до регистрации данной сделки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Уступка прав требования по настоящему договору оформляется за дополнительную плату в размере 0,25% от суммы договора. Расходы по данному пункту договора оплачиваются Застройщику или Участником долевого строительства или Новым Участником долевого строительства.

3.7. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, Стороны обязаны незамедлительно (в течение пяти дней) извещать друг друга. В случае, если Участником долевого строительства Застройщику не были сообщены измененные реквизиты и по этой причине уведомление о приемке-передаче Объекта долевого строительства не было получено, уведомление считается врученным от даты направления его Застройщиком в адрес Участника долевого строительства.

3.8. Участник долевого строительства настоящим даёт Застройщику согласие на обработку своих персональных данных на нижеуказанных условиях.

Категории персональных данных: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, семейное положение, адрес регистрации, телефон.

Цель использования персональных данных: исключительно в целях совершения и исполнения настоящего договора, для статистики и анализа, для ведения лицевых счетов в информационной системе, 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 случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством, а также осуществления иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Давая настоящее согласие, Участник долевого строительства подтверждает, что действует по собственной воле, без принуждения и корыстной заинтересованности. Положения Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

3.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство жилого дома, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода жилого дома в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права аренды (субаренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении жилого дома.

3.10. В целях подключения жилого дома к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, неотносящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения жилого дома и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки), сети и объекты инженерно-технического обеспечения, неотносящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения жилого дома, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства жилого дома как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями предусмотренными настоящим договором.

#### **5. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

5.1. Условия настоящего договора, приложений и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

5.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного договора, приложений и дополнительных соглашений к нему.

#### **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО**

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

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны используют судебный порядок.

6.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения сторонами обязательств по нему.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями сторон и действительны только в случае, если они внесены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями, скреплены печатями.

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

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

#### **8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:** ООО «Премиум проект», 241007, город Брянск, улица Дуки, дом 69, офис 905, ОГРН 1053244089447, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 000565455, выдано МИ ФНС № 2 по Брянской области 03.05.2005 г., ИНН 3250059860, КПП 325701001, р/сч 40702810108000004794 в Брянском отделении № 8605 ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601, тел. (4832) 30-55-75.

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Директор ООО «Премиум проект» \_\_\_\_\_

**В.А. Жиленков**

**Участник долевого строительства:**

/ \_\_\_\_\_ /  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

### **Характеристики Объекта долевого строительства:**

#### **1. Общие Характеристики:**

- 1.1. Наружные стены – трехслойные стеновые панели в конструкциях серии «90» с дискретными связями толщиной 350мм: наружный слой толщиной 80мм, внутренний – 120мм из керамзитобетона, утепляющий слой панели из плит ПСБ - с марки 35 по ГОСТ 15588-86 толщиной 150мм. Наружные панели трех первых этажей с усиленным армированием внутреннего несущего слоя. Материал наружных стен пристраиваемой части помещений общественного назначения – газобетонные блоки с обкладкой силикатным кирпичом.
- 1.2. Внутренние стены во встроенной части помещений общественного назначения – плоские несущие стеновые панели в конструкциях серии «90» толщиной 160мм и 120мм из тяжелого бетона. Внутренние стены в пристраиваемой части помещений общественного назначения 200мм – газобетонные блоки.
- 1.3. Перегородки во встроенной части помещений общественного назначения – железобетонные панели в конструкциях серии «90» толщиной 60мм из бетона класса В15
- 1.4. Стены в санузлах кирпичные, стены в тамбурах кирпичные с утеплителем и штукатуркой.
- 1.5. Перекрытия – плоские железобетонные панели в конструкциях серии «90» толщиной 160мм из тяжелого бетона класса по прочности В15.

#### **2. Характеристики передаваемого Объекта долевого строительства:**

##### **2.1. Перечень помещений в составе Объекта долевого строительства:**

<i>№ п/п</i>	<i>Помещение</i>	<i>Площадь, м<sup>2</sup></i>	<i>Назначение помещения</i>
<i>1</i>			
<i>2</i>			
<i>...</i>			
<i>...</i>			
<i>n</i>			
<i>Итого:</i>	Общая площадь нежилого помещения без учета площади лоджии		
	Лоджия ( <i>площадь посчитана с понижающим коэффициентом 0,5</i> )		
<i>Итого:</i>	Общая площадь нежилого помещения с учетом площади лоджии		

##### **2.2. Застройщик обеспечивает Объект долевого строительства следующим оборудованием и коммуникациями:**

- подводка горячего, холодного водоснабжения, бытовой канализации;
- электрощит, электропроводка по проекту;
- приборы учета холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии;

- радиаторное отопление;
- система вентиляции;
- отделка фасада – согласно паспорта цветового решения фасада;
- установка окон ПВХ;
- входная дверь – ПВХ;
- полы – цементная стяжка (без нивелирования поверхностей под нормы СНиП);
- штукатурка цементно-песчаным раствором кирпичных перегородок, сплошное выравнивание (однослойная штукатурка) шероховатостей цементно-песчаным раствором внутренних стеновых панелей с одной стороны, возникающих в результате технологического процесса по изготовлению изделий в заводских условиях;
- подъездными площадками и тротуарами из твердого покрытия, согласно утвержденного плана благоустройства.

**2.3.** Застройщик не выполняет чистовую отделку Объекта долевого строительства, которая включает в себя следующие виды работ: шпатлевку стен, малярные работы, покраску потолков и стен, обойные работы, установку внутренних дверей, устройство чистового пола, установку санитарно-технического оборудования.

**Подписи сторон:**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ В.А. Жиленков

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

*Приложение № 2  
к Договору № 1/1/1-Н\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.*

*<Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане создаваемого жилого дома>*