

ДОГОВОР № 1/1/14-_____
участия в долевом строительстве жилого дома

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», с другой стороны, 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 14 со встроенными 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 – 12; 17 (в том числе 1 подземный этаж и 1 технический этаж), монолитно-панельный, состоящий из шести 10-этажных крупнопанельных блок-секций и четырех 15-этажных монолитных блок-секций, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – группа В₂ (J_c=6,5 баллов); в панельных блок-секциях: материал наружных стен – керамзитобетон, материал поэтажных перекрытий – железобетон, в монолитных блок-секциях: материал наружных стен – пенобетонные блоки с утеплением и облицовкой фасада облицовочным кирпичом, материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон; с размещением 576 квартир, в том числе однокомнатных – 173 квартиры, двухкомнатных – 171 квартира, трехкомнатных – 232 квартиры, общей площадью квартир (с учетом площади летних помещений) – 35 535,01 кв.м., площадь встроенных помещений общественного назначения – 1554,9 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 **жилое помещение (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. Объектом долевого строительства является следующее жилое помещение:

Кол-во комнат	№ квартиры	Блок-секция	Оси	Этаж	Жилая площадь, м ²	Общая площадь (без учета площади летних помещений), м ²	Оплачиваемая площадь (с учетом площади летних помещений), м 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 **32:28:0015301:616**, находящийся по адресу: город Брянск, Бежицкий район, улица Флотская, пойма реки Десна, площадью 22 169 кв.м., осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- **договора аренды № 3248** находящегося в областной собственности земельного участка для и его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 19.12.2014г., зарегистрированного 18.02.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32/001-32/016/009/2015-852/1, **дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка** от 13.08.2018г., зарегистрированного 27.08.2018г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32:28:0015301:616-32/001/2018-2;

- **разрешения на строительство № 32-301-2316-А-2016** от 20 декабря 2016г. выданного Брянской городской администрацией в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство № **RU 32301000-2316** от 24.12.2013г. в связи с изменением градостроительного плана земельного участка и технико-экономических показателей;

- **проектной декларации № 32-000159**, 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 40702810808000004793 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 (получить разрешение на ввод в эксплуатацию) в срок до 31 декабря 2023г. и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с оформлением необходимой документации до 30 июня 2024 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 жилого 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 жилого помещения Участнику 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 по договору участия в долевом строительстве № _____ от « ____ » _____ 201__ г. с _____.

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

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

3.3.4. Участник долевого строительства несет затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства.

3.3.5. 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.

3.3.6. При получении правоустанавливающих документов на право владения квартирой заключить договор на управление жилым домом с управляющей компанией.

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

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

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 жилищно-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.

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. 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 несет 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.

3.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, Стороны обязаны незамедлительно (в течение пяти рабочих 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.

3.7. Участник долевого строительства настоящим дает 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.

3.8. 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.

3.9. 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, неотносящихся 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 «Премимум 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 40702810808000004793 в Брянском отделении № 8605 ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601, тел. (4832) 30-55-75.

Участник долевого строительства: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор ООО «Премимум проект» _____ **В.А. Жиленков**

Участник долевого строительства:

/ _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Характеристики Объекта долевого строительства:

1. Общие Характеристики:

<в случае расположения Объекта долевого строительства в крупнопанельной блок-секции>

- 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.
- 1.2. Внутренние стены – плоские несущие стеновые панели в конструкциях серии «90» толщиной 160мм и 120мм из тяжелого бетона.
- 1.3. Перегородки – железобетонные панели в конструкциях серии «90» толщиной 60мм из бетона класса В15 и кирпичные толщиной 90мм в санузлах.
- 1.4. Перекрытия – плоские железобетонные панели в конструкциях серии «90» толщиной 160мм из тяжелого бетона класса по прочности В15.

<в случае расположения Объекта долевого строительства в монолитной блок-секции>

- 1.1. Каркас монолитной блок-секции состоит из колонн в виде пилонов с монолитным безбалочным перекрытием. Общая устойчивость и жесткость монолитной вставки обеспечивается пространственной работой системы вертикальных, горизонтальных диафрагм жесткости, конструктивных элементов каркаса и фундаментов из колонн (пилоны) из бетона с армированием.
- 1.2. Наружные стены – газобетонные блоки с армированием сеткой (согласно проекту), теплоизоляционный слой и облицовка основного фасада силикатным кирпичом; ограждения лоджий из силикатного кирпича с армированием сеткой (согласно проекту).
- 1.3. Внутренние межкомнатные перегородки – гипсовые пазогребневые плиты толщиной 80 мм.
- 1.4. В санузлах перегородки – гипсовые влагостойкие плиты толщиной 80 мм.
- 1.5. Межквартирные перегородки – газобетонные блоки толщиной 200 мм
- 1.6. Перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 200 мм.

2. Характеристики передаваемого Объекта долевого строительства:

2.1. Перечень помещений в составе Объекта долевого строительства:

<i>№ п/п</i>	<i>Помещение</i>	<i>Площадь, м²</i>	<i>Назначение помещения</i>
<i>1</i>			
<i>2</i>			
<i>...</i>			
<i>...</i>			
<i>n</i>			
<i>Итого:</i>	Общая площадь квартиры без учета площади лоджии		

	Лоджия (площадь посчитана с понижающим коэффициентом 0,5)		
<i>Итого:</i>	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии, посчитанной с понижающим коэффициентом 0,5		

2.2. Выполнены инженерные коммуникации:

- а) Электроснабжение – электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, электрощитом на площадке.
- б) Водоснабжение – система стояковая, холодное и горячее водоснабжение, установлены шаровые краны и счетчики ХВС и ГВС.
- в) Отопление – система централизованная, разводка с установкой радиаторов отопления.
- г) Канализация – стояки полипропиленовые.
- д) Сети связи – предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, Интернета, стационарного телефона, с точкой подключения в этажном щите.

2.3. Квартира передается в следующем состоянии:

- а)
- б)
- в)
- ...

2.4. В состав данного Объекта долевого строительства также включено:

- а)
- б)
- в)
- ...

Подписи сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ В.А. Жиленков

_____ / _____

Приложение № 2
к Договору № 1/1/14-_____
от « ____ » _____ 201__ г.

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