

**ДОГОВОР № \_\_\_\_-(2)-С**  
**участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного многоэтажного жилого дома**  
**(2 очередь строительства)**

г. Брянск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГРИНПАРК»

Адрес: 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 65, офис 302;

ИНН/КПП 3250517982/325701001; ОГРН 1103256001903;

р/с 40702810108000005010 в Брянском Отделении № 8605 ПАО Сбербанк г. Брянска;

к/с 3010181040000000601, БИК 041501601,

в лице директора **Поденок Надежды Егоровны**, действующей на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту - «Дольщик»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны договорились о строительстве в порядке долевого участия объекта долевого строительства в виде \_\_\_\_-комнатной квартиры, условный № \_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_ - этаже, в \_\_\_\_\_, согласно Приложению №1, строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома позиции 2, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, Советский район, улица Степная, (далее – Дом).

Общая площадь указанной квартиры с учетом 50% от площади лоджий составляет \_\_\_\_\_ кв.м., жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м. Указанный в данном договоре адрес является строительным адресом дома, которому после ввода в эксплуатацию будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

1) Разрешение на строительство № 32-301-3424-2018 от 27 марта 2018 года, выдано Брянской городской администрацией;

2) проектная декларация (18-32-000026-04 от 19.04.2018 года), опубликована (размещена) «Застройщиком» на сайте [www. greenpark-bryansk.ru](http://www.greenpark-bryansk.ru);

3) положительное заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ от **10.05.2018 года за № 47**.

4) договор аренды находящегося в областной собственности земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 2226 от 16 сентября 2010 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 17.03.2011 года, за № 32:32:01/016/2011-980) ; дополнительного соглашения от 16.07.2012 года к договору аренды земельного участка, находящегося в областной собственности, от 16.09.2010 г. № 2226 (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 27.09.2012 года, за № 32:32:01/065/2012-494); дополнительного соглашения от 28 июля 2013 года к договору аренды земельного участка, находящегося в областной собственности, от 16.09.2010 г., № 2226 и дополнительному соглашению от 16.07.2012 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 05.11.2013 года, за № 32:32:01/091/2013-088); дополнительного соглашения года от 29 декабря 2014 года к договору аренды земельного участка, находящегося в областной собственности, от 16.09.2010 г., № 2226 (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 12.03.2015 года, за № 32-32/001-32/001/018/2015-908/1); дополнительного соглашения от 25 мая 2017 года к договору аренды земельного участка, находящегося в областной собственности, от 16.09.2010 г., № 2226 (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 12.07.2017 года, за № 32:28:0030901:44-32/001/2017-3); договор от 13 декабря 2017 года о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды № 2226 от 16.09.2010 года земельного участка, находящегося в областной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 25.12.2017 года, за № 32:28:0030901:44-32/001/2017-5).

[Введите текст]

– Договор субаренды земельного участка № 3 от 01 декабря 2016 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 19.01.2017 года, за № 32:28:0030901:44-32/001/2017-1). Акта приема-передачи в субаренду земельного участка от 01.12.2016 года;

– Дополнительное соглашение к договору субаренды земельного участка № 3 от 01 декабря 2016г., от 20.02.2017 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 05.12.2016 года, за № 32:28:0030901:44-32/001/2017-4).

Площадь земельного участка 10392 кв.м., кадастровый № 32:28:0030901:44.

1.3. «**Застройщик**» передает вышеуказанную квартиру «**Дольщику**» без внутренней отделки (шпатлевки, устройства чистых полов, оклейки стен обоями, облицовки плиткой, окраски); без установки межкомнатных дверей; без установки электрической плиты; без установки сантехнического оборудования (унитаза, мойки, умывальника, ванны), без сантехнической разводки труб к сантехническому оборудованию, без установки подоконной доски и электрооборудования (светильников, электрических патронов для ламп), с установкой счетчиков горячей и холодной воды, с установкой приборов отопления. Остекление балконов (лоджий) будет производиться централизованно и будет оплачиваться Дольщиком дополнительно за цену, установленную «**Застройщиком**» на момент остекления балконов (лоджий). Внутренняя отделка мест общего пользования и разводка коммуникаций домов осуществляется согласно проектной документации, исходя из ГОСТов и СНиПов.

1.4. Ориентировочный (планируемый) срок ввода жилого дома в эксплуатацию – **27 сентября 2020 года**.

**Дольщик**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства «Квартиры» к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При уклонении **Дольщиком** от принятия объекта долевого строительства «Квартиры» в указанный срок или при отказе **Дольщика** от принятия объекта долевого строительства «Квартиры» в случае отсутствия обоснованных оснований такого отказа, **Застройщик** по истечении четырнадцати рабочих дней со дня получения **Дольщиком** сообщения **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства «Квартиры» к передаче вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства «Квартиры». При этом, риск случайной гибели объекта долевого строительства «Квартиры» признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления такого одностороннего акта. Данная мера может применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Дольщиком** сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства «Квартиры» к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному им почтовому адресу.

1.5. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома обеспечивается - залогом в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"; - за счет обязательных отчислений (взносов) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан» созданную в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В обеспечении исполнения обязательств застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у участника долевого строительства считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве субаренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

1.6. Гарантийный срок на объект долевого строительства (квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, – 5 лет со дня передачи квартиры **Дольщику** по акту приема-передачи.

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

[Введите текст]

## 2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость 1,0 кв.м. общей площади вышеуказанной квартиры на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Общая стоимость квартиры на момент подписания сторонами договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Данная стоимость подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 2.4. Договора.

2.3. Сумма, указанная в п.2.2 договора, оплачивается «Дольщиком» путем внесения платежа на расчетный счет «Застройщика» в следующем порядке

1 взнос: **50 000 (Пятьдесят тысяч)** рублей – задаток, после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее **31.12.2018** года. Если за неисполнение настоящего Договора будет ответственен Дольщик задаток остается у Застройщика. Если за неисполнение настоящего Договора будет ответственен Застройщик, он обязан уплатить Дольщику двойную сумму задатка, согласно ст. 381 ГК РФ;

2 взнос: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее \_\_\_\_\_ года.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает 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.

2.4. Площади, указанные в п.1.1. настоящего договора, подлежат уточнению по данным предприятия, осуществляющего техническую инвентаризацию. Если общая площадь квартиры (включая 50% от площади лоджии) по данным предприятия, осуществляющего техническую инвентаризацию, окажется больше или меньше чем на 0,5 кв.м. площади, указанной в п.1.1. настоящего договора, Стороны обязуются произвести перерасчет денежных средств из расчета стоимости 1,0 кв.м. на момент заключения настоящего договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.5. Стоимость остекления лоджии, согласно плану квартиры, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, которая дополнительно оплачивается «Дольщиком» за 4 месяца до предполагаемого ввода дома в эксплуатацию, но не позднее подписания акта о передаче объекта долевого строительства «Квартиры».

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. «Застройщик»:

3.1.1. «Застройщик» гарантирует, что объект долевого строительства (квартира) на момент заключения настоящего договора свободен от прав и притязаний третьих лиц, в частности, не является объектом спора, инвестиций, не заложен, не арестован, не обременен и не отчужден каким-либо иным способом третьим лицам.

3.1.2. **Застройщик** обязуется передать объект долевого строительства **Дольщику** не ранее чем после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, и не позднее 1 квартал 2022 года.

3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию **Застройщик** при условии выполнения **Дольщиком** обязанности по оплате объекта долевого строительства (квартиры) в соответствии с п. 2.3. настоящего договора должен передать **Дольщику** необходимые документы (при наличии данных документов у **Застройщика**) для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области права собственности на квартиру. **Дольщик** приобретает право собственности на квартиру после государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

3.1.4. **Застройщик** в случае нарушения **Дольщиком** сроков оплаты стоимости объекта долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора осуществляется **Застройщиком** в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ «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. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Дольщиком** в счет общей стоимости объекта долевого строительства, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

[Введите текст]

3.1.5. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения Дольщиком 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.

### 3.2. «Дольщик»:

3.2.1. **Дольщик** производит оплату стоимости объекта долевого строительства в соответствии с п.2.3. настоящего договора, оплату всех затрат, связанных с государственной регистрацией настоящего договора, производит дополнительно.

3.2.2. До оформления права собственности **Дольщик** не может самовольно, без согласования с **Застройщиком**, производить перепланировку и переоборудование квартиры.

3.2.3. **Дольщик** или его представитель при получении письменного уведомления **Застройщика** о готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче обязан прибыть в офис **Застройщика** в указанный в п. 1.4. настоящего договора срок для принятия объекта долевого строительства (квартиры) по акту приема-передачи.

3.2.4. После подписания акта приема-передачи **Дольщик** несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства (квартиры).

3.2.5. Уступка **Дольщиком** прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается только после полной оплаты им стоимости объекта долевого строительства (квартиры) согласно п.2.3. настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания документа о передаче объекта долевого строительства (квартиры) **Дольщику**.

**Дольщик** обязан письменно уведомить **Застройщика** об уступке прав требования по настоящему договору в течение 5 рабочих дней до осуществления им такой уступки. Услуги по государственной регистрации договора уступки прав оплачиваются «**Новым дольщиком**» или в ином порядке, предусмотренном договором уступки прав.

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий договор после подписания его сторонами подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Право собственности на построенную квартиру, указанную в п.1.1 настоящего договора, **Дольщик** приобретает после ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, при условии выполнения п.2.3. настоящего договора. Расходы, связанные с оформлением права собственности на объект долевого строительства (квартиру), **Дольщик** несет самостоятельно.

4.2.1. Изменение **Дольщиком** архитектурного облика объекта долевого строительства в любом виде как до регистрации права собственности **Дольщика** на квартиру, так и в процессе эксплуатации объекта долевого строительства допускается только с предварительного письменного согласия **Застройщика**, проектировщика объекта долевого строительства и/или эксплуатирующей организации, в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством. К изменению архитектурного облика объекта долевого строительства относятся, в частности: установка на внешней стороне стен объекта долевого строительства кондиционеров и иного оборудования, пристроенного к стенам или вмонтированного в них, переоборудование балконов и/или лоджий (в том числе: разбор, изменение выполненной кирпичной кладки; монтаж остекления балконов и/или лоджий; изменение выполненного при строительстве или реконструкции объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией остекления балконов и/или лоджий), изменение цветового решения фасада объекта долевого строительства и т.п. В противном случае **Дольщик** принимает на себя риск наступления неблагоприятных последствий (возмещение расходов **Застройщика** по приведению облика фасада квартиры **Дольщика** в соответствии с проектным решением; привлечение **Дольщика** к ответственности за нарушение законодательства и т.д.).

4.3. Оплата за коммунальные услуги производится **Дольщиком** с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

До подписания акта приема-передачи **Дольщик** обязуется выбрать способ управления общим имуществом многоквартирного дома согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ (товарищество собственников жилья /ТСЖ/ или управляющая организация).

4.4. Стороны обязаны в десятидневный срок известить друг друга о любых изменениях адреса, телефона, банковских и иных реквизитов.

[Введите текст]

4.5. **Дольщик** обязан оформить договор на техническое обслуживание квартиры с обслуживающей организацией (или ТСЖ) и производить оплату расходов по содержанию, ремонту и эксплуатации дома, за коммунальные услуги, согласно действующим тарифам.

4.6. При отказе **Дольщика** вступить в члены товарищества собственников жилья ТСЖ (заключить договор с управляющей организацией), он несет все расходы по содержанию, ремонту, эксплуатации помещений и оплату коммунальных услуг в полном объеме (без дотаций), а также обязан самостоятельно заключить договоры с эксплуатирующими и энергосберегающими организациями или ТСЖ (управляющей компанией).

4.7. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в результате перепланировки, реконструкции, переоборудования, ремонта проведенного самим **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами.

4.8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами взятых на себя обязательств по договору.

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

4.10. В целях подключения Объекта 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 Объекта 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 Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

## 5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в случае если наступление данных обстоятельств прямо влияет на возможность исполнения обязательств по Договору.

5.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 3 дней уведомить об этом другую Сторону.

5.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 2 месяцев, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящим «Дольщик» в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных «Дольщика» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных «Дольщика» осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждого из вышеперечисленных целей. Также «Дольщик» настоящим подтверждает свое согласие на направление Застройщиком в адрес «Дольщика» информации о проводимых Застройщиком рекламных акций, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона «Дольщика». «Дольщик» подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных «Дольщика», составляющего десять лет с момента их получения.

[Введите текст]

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную ФЗ «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 и действующим законодательством РФ.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения сторон подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

6.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, по возможности будут решаться путем переговоров.

6.5. В случае не урегулирования споров и разногласий, разрешение споров производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для **Застройщика**, один экземпляр **Дольщику**, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «ГРИНПАРК»**

Адрес: 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 65, офис 302;

ИНН/КПП 3250517982/325701001; ОГРН 1103256001903;

р/с 40702810108000005010 в Брянском Отделении № 8605 ПАО Сбербанк г. Брянска;

к/с 30101810400000000601, БИК 041501601

**«Застройщик»**

**Директор \_\_\_\_\_ Поденок Н.Е.**

**«Дольщик» \_\_\_\_\_**