Д О Г О В О Р № _____
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Брянск _____2020.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», ОГРН 1073254006869, ИНН 3255501249, КПП 325701001, зарегистрированное ИФНС России по г. Брянску 26.11.2007 г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Шикунова Сергея Леонидовича, действующего на основании Устава и **_____,** пол _____, гражданство _____., место рождения: _____ паспорт серия _____ номер _____ выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», совместно именуемые «**Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить 12-ти этажный многоквартирный жилой дом (МКД), позиция ___, по адресу: г. Брянск, ул. Ново-Советская, о/д 130, позиция 1 в срок до 28 ноября 2021 года и передать Участнику долевого строительства в течение 3-х месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию по акту приема-передачи, но не ранее выполнения Участником долевого строительства обязательств по п. 7.2, следующее имущество

- **___ (_____)** комнатную Квартиру, (состоящую из: _____ комнат: _____ **кв.м., _____ кв.м кухни _____ кв.м., коридора _____ кв.м., раздельного сан. узла _____ кв.м., ванной комнаты _____ кв.м и лоджии _____ кв.м.)**, расположенную в **Подъезде ___, на ____ (_____) этаже, в осях _____, _____, с проектной общей площадью _____ кв.м**., жилой площадью **_____ кв.м.** и площадью лоджии **_____ кв.м.,** а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию ____-ой позиции МКД.

Графическая схема в Приложении 1.

Основные характеристики вышеуказанного многоквартирного жилого дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный многоэтажный жилой дом, поз. ____
Назначение	Жилое для круглогодичного проживания населения
Этажность	12 этажей
Общая площадь	_____-я позиция жилые _____м2 ; нежилые _____ м2
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные по металлическим балкам
Класс энергоэффективности	«С» - нормальный
Класс сейсмостойкости	До 5 баллов включительно

1.2 Стороны согласовывают расчетную площадь Квартиры, равную _____ кв.м., используемую для денежных расчетов по Договору, как сумму общей площади Квартиры и площади лоджии, посчитанных с понижающим коэффициентом 0,5.

1.3 Общая площадь Квартиры и приведенная площадь лоджии указаны в соответствии с планировкой этажа, и после проведения паспортизации Объекта долевого строительства могут иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что в случае отклонения более, чем на один квадратный метр влечет за собой изменение расчетной

площади Квартиры и перерасчет размера денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства. Окончательная общая площадь Квартиры и приведенная площадь лоджии уточняются после натуральных обмеров организацией по проведения инвентаризации. Адрес, номер и иные характеристики Квартиры также будут уточняться после окончания строительства многоэтажного жилого дома согласно данным, указанной выше организации.
1.4 Расположение и планировка Квартиры указаны на планах, прилагаемых к настоящему Договору долевого участия.

2. Правовое обоснование настоящего Договора

2.1 Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ и другими нормативными актами.
2.2 Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.
2.3 Участник долевого строительства подтверждает получение информации из проектной декларации о жилых и нежилых помещениях МКД, являющих объектами долевого строительства, составе общего имущества МКД, наличия в МКД нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества и не являющихся объектами долевого строительства.
2.4 Застройщик осуществляет отчисления в компенсационный фонд.

3. Правовое обеспечение Договора

3.1 Земельный участок с кадастровый номером: 32:28:0010941:260, площадью: 14076 кв. м., находящийся в собственности Застройщика.
3.2 Разрешение на строительство Многоквартирного жилого дома № 32-301-3510-2018 от 27.06.2018г., дополнение к нему № 32-301-3510А-2018 от 10.09.2018 года, дополнение к нему № 32-301-3510-Б-2018 от 11.10.2018 года.
3.3 Опубликованная Проектная декларация на сайте http://наш дом.рф.

4. Цена настоящего договора и порядок ее уплаты

4.1 С учетом п. 1.2, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства составляет: _____ **(_____) рублей.** Стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства составляет **_____ (_____) рублей.**
В цену Договора не входит чистовая отделка стен, потолка, пола, установка внутрикомнатных дверных блоков, а также приборов домоустройства: ванны, умывальника, мойки, унитаза, электроплиты. Данные работы выполняются Застройщиком, по инициативе Участника долевого строительства, только после заключения с ним дополнительного соглашения к данному Договору.
Выполняются штукатурные работы стен (кроме перегородок из ПГП), цементная стяжка пола, установка входной двери, устройство системы отопления с установкой радиаторов, разводка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения. В Квартире устанавливаются пластиковые оконные блоки со стеклопакетами, электросчетчики, счетчики горячей и холодной воды.
4.2 Стоимость работ по остеклению лоджий оплачивается Участником долевого строительства дополнительно по согласованному сторонами проекту и смете, в течение 10

дней с момента указанного согласования. Обязательства участника долевого строительства по оплате считаются исполненными после оплаты цены договора, а также стоимости работ по остеклению лоджии.

4.3 Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы и в следующем порядке в следующем порядке

- **_____ (_____) рублей за счет собственных средств** в срок не позднее 2-х дней после регистрации Договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области на счет эскроу, открываемый в (*ПАО Сбербанк БИК 041501601 коррсчет 30101810400000000601– 40824810308000101045-агент*), (Брянское отделение №8605 среднерусского банка ПАО Сбербанк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: [Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.]

Депонент: { _____}

Бенефициар: {**Общество с ограниченной ответственностью «Лидер»**}

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве _____ **(_____) рублей.** Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы _____ **(_____) рублей. [ООО «Лидер», ИНН/КПП 3255501249/325701001,р/с 40702810808000000124, в Отделение №8605 Сбербанка России г. Брянск к/с 30101810400000000601, БИК 041501601**]

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до 28 ноября 2021 года г. в порядке, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

4.4 Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы и отклонение расчетной площади от фактической составляет больше одного квадратного метра, Стороны компенсируют друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры на момент последнего платежа Участника долевого строительства.

4.5 Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы и отклонение расчетной площади от фактической составляет больше одного квадратного метра взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

- если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику данную разницу;
- если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади, то Участник компенсирует Застройщику финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры на момент последнего платежа Участника долевого строительства.

4.6 Если в Квартире работы по переустройству и (или) перепланировке, либо ремонтные работы осуществлены силами Застройщика, то Участник долевого строительства оплачивает стоимость этих работ Застройщику по смете представленной последним.

5. Права и обязанности Сторон

5.1 Участник долевого строительства обязан:
5.1.1 Оплатить Застройщику денежные суммы, указанные в п.п. 1.3, 4.1, 4.2, 4.6 Договора, в указанные в Договоре сроки.
5.1.2 Приступить к принятию от Застройщика Квартиры указанной в п. 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в течении семи рабочих дней с момента его извещения Застройщиком о необходимости принятия объекта долевого строительства.
5.1.3. При соответствии качества объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам и иным обязательным требованиям, компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и оплатой жилищно-коммунальных услуг за объект долевого строительства, за период с момента окончания семи рабочих дней после извещения Застройщиком о необходимости принятия объекта долевого строительства, до момента подписания сторонами акта приема-передачи, либо подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, в объеме счетов, выставляемых Застройщику счетов эксплуатирующей организацией.
При этом ответственность за неполучение, направленного Застройщиком Участнику долевого строительства извещения по почтовому адресу, указанному в Договоре, несет Участник долевого строительства.
5.1.4 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851
Бенефициар: { **Общество с ограниченной ответственностью «Лидер»**, }
Депонируемая сумма: **_____ (_____) рублей.** Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___» _____ 2021 г. в порядке, предусмотренном п. 4.3, 4.3.1, 4.3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.
Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): **_____ (_____) рублей. (ООО «Лидер» ИНН/КПП 3255501249/325701001,р/с 40702810808000000124, в Отделение №8605 Сбербанка России г. Брянск .к/с 30101810400000000601, БИК 041501601**).
5.2. Участник долевого строительства в праве:
5.2.1. Осуществлять все права, согласно Гражданского кодексом РФ, Федерального закона от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ и других нормативных актов.

Застройщик обязан:
5.3.1 В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и Стороны обязуются согласовать новый, разумный срок передачи Квартир.
5.3.2 Использовать предоставленную Участником долевого строительства сумму строго по целевому назначению.
5.3.3 При получении разрешения на ввод в эксплуатацию МКД , в срок не менее чем за один месяц до наступления, установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности объекта долевого строительства к передаче и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.
При получении разрешения на ввод в эксплуатацию МКД ранее или позднее, установленной Договором срока, указанное уведомление направляется Участнику долевого строительства в течении семи рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.
5.3.4 После оплаты Участником долевого строительства денежной суммы, в соответствии с п. 5.1.1 Договора, передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Квартиры, указанные в п.1.1 настоящего Договора и правоустанавливающие документы, подтверждающие имущественные права Участника долевого строительства.
5.4 Застройщик в праве:
5.4.1. Осуществлять все права, согласно Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ и других нормативных актов.

6.Срок передачи Квартир Участнику долевого строительства

6.1 Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.1.1 настоящего Договора.
6.2 В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и Стороны обязуются согласовать новый, разумный срок передачи Квартир.

7. Передача Квартиры

7.1 Передача Застройщиком Квартиры и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.
7.2 Право требования у Участника долевого строительства по передаче Квартир осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства и полной оплаты Участником долевого строительства по п. 4.1, 4.2, 4.6.
7.3 После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Квартиру не позднее предусмотренного договором срока.
7.4 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о

завершении строительства Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартиры к передаче обязан приступить к ее принятию в предусмотренный настоящим Договором срок.

8. Гарантии качества, предусмотренные договором

8.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
8.2 Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается сроком на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.
8.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.
8.4 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. Уступка прав требований по Договору

9.1 Уступка допускается только с согласия Застройщика.
9.2 Уступка Участниками долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены Договора по п. 4.1, либо с переводом не оплаченной суммы на нового участника долевого строительства, а при получении Участником долевого строительства денежных средств от банка - при условии согласования с Банком.
9.3 Обязательства Участника долевого строительства по п.п. 1,3, 4.2, 4.6, Договора переходят к Новому участнику долевого строительства.
9.4 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.
9.5 Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации. Все расходы по оформлению уступки прав требований по договору несут Участники и (или) новые Участники долевого строительства.
9.6 В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участники долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки регистрирующим органом обязаны проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).
Ответственность за наступление неблагоприятных последствий от невыполнения данного требования лежит на Новом участнике долевого строительства.

10. Исполнение обязательств по Договору

10.1 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.
10.2 Встречные обязательства Застройщика наступают с момента выполнения обязательств Участником долевого строительства по п.10.1 Договора и считаются исполненными с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11. Государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства

12.1 Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиры не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.
12.2 Участник долевого строительства или его наследники обязаны в срок не более 2-х месяцев после принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, построенную в составе Объектов долевого строительства за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором.
Ответственность за наступление неблагоприятных последствий, при невыполнении указанного требования, несет Участник долевого строительства.
12.3 У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.
12.4 Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

12.Использование Застройщиком денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору

Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно в целях, обозначенных в ст.18. Федерального Закона от 30 декабря 2004г. №214- ФЗ

13. Срок действия договора

14.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.
14.2 Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме или расторжения договора в соответствии с Федеральным Законом от 30 декабря 2004г. №214- ФЗ

14. Прочие условия

15.1 Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Квартиры является соответствие утвержденной проектной документации строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Актом Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством Объекта долевого строительства, оформленном в установочном порядке.

15.2 Вопросы заселения Квартиры, взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика.
15.3 Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

15. Заключительные положения

16.1. Все споры и разногласия, которые могут возникать по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в суд г. Брянска.
16.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.
16.3. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному экземпляру каждой из Сторон, и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

16. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи сторон

Застройщик:
ООО «Лидер»
241035, Брянская обл., г.Брянск,
ул. Некрасова, д.2, тел. 728138
ОГРН 1073254006869
ИНН/КПП 3255501249/325701001,
р/с 40702810808000000124, в
Отделение №8605 Сбербанка России
г. Брянск
к/с 30101810400000000601,
БИК 041501601

Директор
С.Л. Шикунов

Участники долевого строительства:
_____
_____
_____
Тел._____