

ДОГОВОР № 00

участия в долевом строительстве «Многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями общественного назначения, 3-я очередь строительства, расположенного по адресу:
Брянская область, г. Брянск, Бежицкий район, ул. Куйбышева, 118»

г. Брянск

«00» xxxxx 20xx г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ Строитель-Сервис» зарегистрированное МИМНС России № 15 по Брянской обл. от 15.03.2004г. ОГРН 1043266002196 серия 32 № 000681447 ИНН 3255041834 КПП 325701001 юридический адрес: г. Брянск ул. Промышленная, 3 именуемое далее **Застройщик**, в лице директора Косякова Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО** именуемое далее **Участник долевого строительства**, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является строительство многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями общественного назначения (3-я очередь строительства) расположенного по адресу: Брянская область, город Брянск, Бежицкий район, ул. Куйбышева, 118.

Объект согласно проектной документации имеет следующие строительные характеристики:

- **Материал наружных стен** – выполнены из многослойной кладки по серии 2.130-8 типа Д-69 с уширенным швом 60 мм. Толщиной – 690 мм из кирпича марки СУР-100/25 ГОСТ 379-95 на цементно – известковом растворе марки М 50. Утеплитель в уширенном шве – пенополистерольные плиты марки ПСБ-С-50 ГОСТ 15588-86, толщиной 60 мм.
- **Материал поэтажных перекрытий** – многопустотные ж/бетонные плиты толщиной 220 мм;
- **Класс энергоэффективности** – В высокий;
- **Класс сейсмостойкости** – до 6 баллов включительно;
- **Общая площадь жилого здания** – 12322,47 кв.м;
- **Количество этажей** – 12;
- **Площадь застройки** – 1380,0 кв.м

1.2. Инвестирование **Участником долевого строительства** Объекта в размере, указанном в п. 2.2.1-2.2.1.1. настоящего договора является основанием в дальнейшем для возникновения с момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на

xxx - юю (xxxxxкомнатную) в осях xxxx, секция квартиру общей площадью xxxx кв. м. в том числе жилой площади xxxx кв. м., расположенную на xxx этаже Объекта.

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

Общая площадь квартиры исчисляется как общая полезная площадь всех помещений квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения.

1.3. **Общество с ограниченной ответственностью «СМУ Строитель-Сервис»** является **Застройщиком** «Объекта долевого строительства» на основании разрешения на строительство № 32-301-3048-2016 от 01 ноября 2016 года выдано отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности ГУРТ г. Брянска. Разрешение на строительство в дополнение к ранее выданному разрешению в связи с внесением изменений №32-301-3048-А-2018 от 17.05.2018 года отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности ГУРТ г. Брянска. Земельный участок общей площадью 13 302 м² с кадастровым номером 32:28:0014610:866, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома от 4 до 17 этажей, встроенные помещения учреждений и организаций, разрешаемые в жилых многоквартирных домах не выше третьего этажа принадлежит на основании договора купли – продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен

объект недвижимости от 18.11.2015 года № 10989Г; акт приема-передачи земельного участка от 18.11.2015 года.

1.4. **Участник долевого строительства** поручает **Застройщику**, а **Застройщик** берёт на себя обязательства за счёт средств **Участника долевого строительства** пропорционально причитающейся ему доле общей площади «Объекта долевого строительства» в размере площади указанной квартиры организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству «Объекта долевого строительства», в том числе работ по возведению собственно «Объекта долевого строительства», работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению «Объекта долевого строительства» к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу «Объекта долевого строительства» в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству «Объекта долевого строительства», а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства «Объекта долевого строительства» в соответствии с указанным в п. 1.3. договора разрешением на строительство, осуществляя расчёты со всеми участниками строительства: Заказчиками, Подрядчиками, органами исполнительной власти Брянска, Поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве «Объекта долевого строительства». **Участник долевого строительства** также поручает **Застройщику** передать построенный за счёт средств **Участника долевого строительства** внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, не подлежащие передаче в собственность города Брянска в порядке исполнения инвестиционных условий, для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий, а при невозможности исполнения передать их созданному ТСЖ.

1.5. В стоимость квадратного метра не входит чистовая отделка стен, потолка, установка внутрикомнатных дверных блоков, а также установка приборов домоустройства: газовой плиты, ванны, умывальника, мойки, унитаза, газового счетчика, также подводки трубопровода холодной воды, канализации к ванне, умывальнику, унитазу, мойки. Выполняются штукатурные работы стен, цементная стяжка пола, установка входной деревянной двери из ДВП, устройство системы отопления, устройство системы холодного водоснабжения с установкой счетчиков холодной воды, электроснабжения, газопровода, окна из профиля ПВХ, электро - радио- розеток, выключателей. Установку счетчика газа дольщик устанавливает за свой счет перед пуском газа.

1.6. С целью соблюдения единообразного фасада жилого комплекса, проект которого утверждён главным архитектором города Брянска и Градостроительным советом, остекление балконов, лоджий производится централизованно Заказчиком из профиля «MONTBLANC» с однокамерным стеклопакетом выпускаемых по ГОСТу 30674-99 по единому архитектурному решению.

Балкон, лоджия не входит в общую площадь квартиры и оплачивается **Участником долевого строительства** отдельно, исчисляется согласно СНиП 2.08.01-89* для балкона с коэффициентом 0,3 от площади балкона, для лоджии 0,5 от площади лоджии, цена квадратного метра по настоящему договору xxxxx (xxxxxxxx) рублей. Общая площадь балкона составляет - - кв. м.. Оплачиваемая площадь балкона составляет --- м², что соответствует ----- руб. Общая площадь лоджий 2 комнатной квартиры на 6 этаже составляет 18,0 кв.м. Оплачиваемая площадь лоджии составляет 9,0 м². что соответствует xxxxxxxxxxxxxxxx рублей. Оплата остекления балкона (лоджии) не входит в стоимость жилья по договору и оплачивается **Участником долевого строительства** дополнительно согласно смете в 10-дневный срок со дня уведомления **Застройщиком**.

1.7. Гарантийный срок для предъявления претензий к качеству объекта недвижимости, указанного в п. 1.2. настоящего договора составляет пять лет со дня передачи квартиры **Участнику долевого строительства**, при условии правильной эксплуатации жилых помещений Объекта **Участником долевого строительства** (третьими лицами) со дня передачи квартиры, гарантийный срок для инженерно-технологического оборудования составляет три года с момента подписания акта-передачи недвижимости первому дольщику.

1.7.1. Выявленные в течение гарантийного срока дефекты должны быть обследованы и зафиксированы квалификационной комиссией в присутствии **Участника долевого строительства** (третьего лица), в месячный срок после поступления от него письменного заявления.

Комиссия определяет причину возникновения дефектов и устанавливает сроки их устранения, при условии, что возникшие дефекты и недодделки являются следствием некачественно выполненных строительных работ.

1.7.2. Не допускается самовольное переустройство **Участником долевого строительства** (третьим лицом) функционирования инженерных систем и оборудования, а так же самовольная перепланировка и переоборудование квартиры.

1.7.3. В случае, если установленные комиссией дефекты являются следствием неправильной эксплуатации квартиры **Участником долевого строительства** (третьим лицом), самовольного переустройства функционирования инженерных систем и оборудования, самовольной перепланировки и переоборудования квартиры, нормального износа, **Участник долевого строительства** (третье лицо) самостоятельно, за счет собственных средств устраняет обнаруженные дефекты и возмещает причиненный ущерб третьим лицам.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществлять строительство «Объекта долевого строительства» в соответствии со СНиП и проектной документацией.

2.1.2. По требованию **Участника долевого строительства** информировать его о ходе строительства «Объекта долевого строительства».

2.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию в **IV** квартале **2022** года (но не позднее 01 ноября 2022 года). Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается подписанным Актом ввода объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Уведомить Участника долевого строительства любым подходящим образом о возможности и необходимости принятия квартиры по акту приёма-передачи.

2.1.5. Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) на счет Публично-правовой компании «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 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».

2.1.6. 01.02.2023г. с момента приёмки «Объекта долевого строительства» Государственной комиссией при условии исполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате долевого взноса, установленного п. 2.2.1.-2.2.1.1. договора и проведения окончательного взаиморасчёта между сторонами в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, передать **Участнику долевого строительства** по акту приёма-передачи квартиру, составляющую долю **Участника долевого строительства** в объекте в соответствии с п. 1.2. договора. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче «Объекта долевого строительства».

2.1.7. Подготовить в установленном порядке регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на квартиру, причитающуюся ему в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, путём подачи в ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» и Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области документов, подтверждающих создание дома, необходимых и достаточных для обеспечения возможности регистрации прав собственности **Участника долевого строительства**, после исполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате долевого взноса, установленного п. 2.2.1. договора, и проведения окончательного взаиморасчёта между сторонами в соответствии с п. 3.3. договора.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счёт осуществляет действия необходимые для регистрации права собственности на квартиру (подача в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области заявления о регистрации договора и права собственности, плата за регистрацию).

2.1.8. Застройщик имеет право:

2.1.9. В одностороннем порядке: вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию Объекта без согласования и извещения **Участника долевого строительства**.

2.1.10. Составить односторонний акт (или новый акт) о передаче **Участнику долевого строительства** квартиры в случае уклонения от его приемки более двух месяцев после получения телефонного или письменного сообщения от **Застройщика** о готовности квартиры к передаче, без обоснованных причин, изложенных в письменном виде.

При этом риск случайной гибели квартиры переходит к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Внести свой долевой взнос в финансирование строительства «Объекта долевого строительства», определяемый исходя из договорного объёма долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади «Объекта долевого строительства», устанавливаемого в соответствии с настоящим договором.

Цена одного квадратного метра составляет xxxxxxx (Тридцать три тысячи пятьсот) рублей.

Стоимость общей площади комнатной квартиры на этаже с учетом лоджии составляет xxxxxxx рублей.

Общий размер долевого взноса составляет xxxxxxxxxxxxx рублей.

2.2.1.1. Денежные средства перечисляются на расчетный счет в течении 5 (пяти) дней после регистрации:

Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в размере 1,2 процента от Цены договора.

2.2.1.2. Внесение долевого взноса по настоящему договору производится в рублях.

Днём платежа и днём исполнения обязательств по внесению долевого взноса признаётся день зачисления денежных средств **Участника долевого строительства** на расчётный счёт **Застройщика** согласно выписки обслуживающего **Застройщика** банка, а в случае уплаты денежных средств наличными – день внесения денежных средств в кассу **Застройщика**.

2.2.1.3. Информации о сдаче «Объекта долевого строительства» в эксплуатацию **Участник долевого строительства** может получить от **Застройщика**, с получением, при необходимости, заверенной **Застройщиком** копии Акта приёмки Объекта в эксплуатацию.

2.2.2. Без уведомления **Застройщика** не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности **Участника долевого строительства** на квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора.

2.2.3. Принять от **Застройщика** по акту приёма-передачи в собственность квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления от **Застройщика**.

2.2.4. До момента оформления права собственности на квартиру не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования в помещении, указанной в п. 1.2., без согласования этого с **Застройщиком** путём подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.2.5. **Застройщик** не позднее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия многоквартирного дома обязан направить **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу, или вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку

2.2.6. До ввода Объекта в эксплуатацию заключить договор на поставку газа и обслуживание с газовой службой, пройти технический инструктаж по эксплуатации газового оборудования в квартире, в противном случае газопровод на вводе в квартиру будет отключен.

2.2.7. При получении правоустанавливающих документов на квартиру заключить договор на управление многоквартирным домом с организацией, осуществляющей данные функции в соответствии с выбранным способом управления многоквартирным домом (товарищество собственников жилья /ТСЖ/ или управляющая организация).

2.2.8. После ввода Объекта в эксплуатацию и получения правоустанавливающих документов в двухмесячный срок зарегистрировать право собственности на квартиру в Управлении Федеральной регистрационной службы по Брянской области.

Затраты, связанные с изготовлением технического и кадастрового паспортов на квартиру, регистрацией права собственности, в стоимость по данному договору не входят, документы оформляются и затраты оплачиваются **Участником долевого строительства** самостоятельно.

2.2.9. После регистрации права собственности по настоящему договору у **Участника долевого строительства** возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая не может быть отчуждена и передана отдельно от права собственности на квартиру.

2.2.10. Состав общего имущества определяется в соответствии с проектной декларацией, площадь земельного участка входящая в состав общего имущества будет определена по результатам формирования земельного участка перед сдачей дома в эксплуатацию или после

сдачи дома в эксплуатацию по усмотрению «Застройщика» в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.11. Производить оплату по водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению комплекса пропорционально своей доли или по счётчикам после фактической передачи **Застройщиком Участнику долевого строительства** по Акту приёма передачи.

2.2.12. В случае желания самостоятельно осуществить в квартире до сдачи Объекта Государственной комиссии отделочные работы **Участник долевого строительства** обязан заключить с **Застройщиком** договор-обязательство, регулирующий условия и порядок выполнения **Участником долевого строительства** отделочных работ и установки внутреннего оборудования.

2.3. **Участник долевого строительства** имеет право:

2.3.1. До ввода Объекта в эксплуатацию произвести уступку прав требований по настоящему договору в пользу третьих лиц (или Новых Участников долевого строительства) при условии окончательного расчета по стоимости строительства и уведомления **Застройщика** в письменном виде.

В этом случае **Участник долевого строительства** несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданных им прав требований в соответствии с действующим законодательством и по обязательствам заключенных с ними договоров.

Уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной регистрации у **Застройщика** и в Управлении Федеральной регистрационной службы по Брянской области.

Учет и регистрация документов третьему лицу (или Новому Участнику долевого строительства) производится **Застройщиком** за дополнительную плату – 0,2% от стоимости квартиры по договору уступки прав требований.

3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. **Участник долевого строительства** не имеет права требовать предоставления ему **Застройщиком** помещения до полной оплаты долевого взноса.

Участник долевого строительства не приобретает также долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 2.2.1. настоящего договора. В случае частичной оплаты **Участником долевого строительства** долевого взноса к моменту окончания строительства Объекта **Участник долевого строительства** не в праве требовать предоставления ему иного помещения в «Объекте долевого строительства» или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения иной квартиры на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса.

3.2. Причитающаяся **Участнику долевого строительства** доля общей площади «Объекта долевого строительства», в размере площади помещения, указанного в п. 1.2. настоящего договора не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства «Объекта долевого строительства».

Долевой взнос в финансирование долевого строительства «Объекта долевого строительства», установленный п. 2.2.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия договора, независимо от изменения стоимости строительства «Объекта долевого строительства», если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

3.3. Уточнение фактической площади квартиры, указанного в п. 1.2., 1.6. настоящего договора, производится на основании обмера помещения ГУП «Брянскоблтехинвентаризация». Если отклонение проектной площади помещения с балконами и лоджиями, указанного в п. 1.2. , от фактической не превышает 1 м^2 , то перерасчёта долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1 м^2 , стороны осуществляют полный перерасчёт долевого взноса, производят возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной площадью квартиры в течение 15 дней с момента получения результатов обмеров ГУП «Брянскоблтехинвентаризация», исходя из размера долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади квартиры, действующего на момент заключения договора.

3.4. **Участник долевого строительства** несёт все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества и общего имущества «Объекта долевого строительства», а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приёма-передачи квартиры независимо от наличия или отсутствия у **Участника долевого строительства** зарегистрированного права собственности на квартиру.

3.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие в соответствии с требованиями статьи 11.2 пункт 4 Земельного кодекса РФ на любые действия Застройщика связанные с преобразованием земельного участка на котором осуществляется строительство (раздел, выдел, перераспределение и т.д.), до ввода жилого многоквартирного дома в эксплуатацию, а также в случае необходимости после ввода жилого дома в эксплуатацию.

3.6. В случае неприятия (уклонения от принятия) **Участником долевого строительства** квартиры по истечении 10 дней с момента получения письменного уведомления **Участником долевого строительства** под расписку, либо с момента отправки ему уведомления по почте ценным письмом с описью вложения, бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели или порчи помещения, а также общего имущества в «Объекте долевого строительства» признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства** по истечении указанных 10 дней.

3.7. **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на внесение любых изменений в отношении местоположения, границ и площади многоквартирного жилого дома после его ввода в эксплуатацию в котором находится объект, и обязан осуществить все необходимые действия с целью осуществления кадастрового учета таких изменений по требованию «Заказчика».

3.8. **Участник долевого строительства** настоящим дает **Застройщику** свое согласие на обработку персональных данных **Участника долевого строительства** на нижеуказанных условиях.

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

Цель использования персональных данных: исключительно в целях совершения и исполнения настоящего договора, для статистики и анализа, 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, хранения, уточнение, обновление, изменение, использование, и уничтожение, передачу третьим лицам в случае необходимости, а также осуществление иных действий, предусмотренных действующим законодательством о выборах и защите персональных данных.

Давая настоящее согласие, **Участник долевого строительства** подтверждает, что действует по собственной воле, без принуждения и корыстной заинтересованности. Положения Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных **Участнику долевого строительства** разъяснены и понятны.

3.9. Информация о **Застройщике**, а также иная информация, в том числе о ходе строительства по настоящему договору доступна на сайте **Застройщике**. (см.устройсервис.рф)

3.10. Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим нормам и правилам полученное «Застройщиком» в установленном порядке - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае просрочки уплаты **Участником долевого строительства** долевого взноса или его части более 5 дней, установленных графиком платежей долевого взноса, **Участник долевого строительства** уплачивает по требованию **Застройщика** пеню в размере 1/300 от ставки рефинансирования установленной ЦБ РФ от суммы невнесённого в срок платежа за каждый день просрочки. Указанная пеня уплачивается в момент уплаты долевого взноса (или очередной его части), внесение которого было просрочено, либо после такой уплаты и исчисляется на основе вносимой или внесённой **Участником долевого строительства** долевого взноса (его части).

Обязательство **Участника долевого строительства** по уплате пени, установленное в настоящем пункте, возникает у **Участника долевого строительства**, независимо от факта просрочки, только после получения письменного требования **Застройщика**, направленного по

адресу **Участника долевого строительства**, указанного в настоящем договоре, либо полученного **Участником долевого строительства** лично под расписку.

4.2. Уплата пеней не освобождает **Участника долевого строительства** от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства.

4.3. В случае если просрочка внесения **Участником долевого строительства** долевого взноса или его очередной части составит более 90 (девяноста) календарных дней, такая просрочка является существенным нарушением настоящего договора и является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего договора.

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут только по соглашению сторон, либо по решению суда.

4.5. По требованию одной из сторон Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных законом.

4.6. В случае отказа **Участника долевого строительства** от долевого участия в строительстве по настоящему Договору, не предусмотренного законодательством о долевом участии в строительстве, **Застройщик** возвращает **Участнику долевого строительства** фактически оплаченные последним финансовые средства без индексации в 6-ти месячный срок после расторжения договора.

4.7. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несёт ответственности: землетрясение, наводнение, забастовка, постановление или распоряжение органов государственной власти и управления, и любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или последствия.

4.8. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путём переговоров. В случае не урегулирования таких споров и разногласий в ходе переговоров, они подлежат передаче на разрешение в Арбитражный суд Брянской области для разбирательства в соответствии с его регламентом.

Возможен перенос срока завершения строительства Объекта, изменения о продлении срока завершения строительства, в случаях изменения законодательства РФ, Брянской области, финансового кризиса урегулируется между **Застройщиком** и **Участником долевого строительства**.

4.9. В случаях расторжения договора (после его государственной регистрации) по соглашению сторон договор прекращает свое действие с момента подписания сторонами соглашения о прекращении взаимных обязательств.

4.10. В случае расторжения настоящего договора по инициативе **Участника долевого строительства** по основаниям не предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, либо по соглашению сторон, Участник долевого строительства обязуется уплатить **Застройщику** неустойку в размере 2 (два) процента от цены договора, и утрачивает право требования уплаты процентов за пользование денежными средствами и каких-либо неустоек.

4.11. Если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует, предусмотренным пунктом 1.3. настоящего Договора требованиям к **Застройщику**. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

4.12. В случае одностороннего отказа от исполнения договора его расторжения в отношении встречных обязательств по возврату либо уплате денежных средств зачет встречных однородных требований не допускается.

5. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

5.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Оплата услуг по регистрации производится «Участником долевого строительства» самостоятельно.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут на основании одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения договорных обязательств, в случаях, предусмотренных законом, о чём участник долевого строительства обязан письменно известить **Застройщика**

В указанном случае **Участник долевого строительства** должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов **Застройщика**, либо **Застройщику** направить по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) **Застройщиком** будет считаться либо дата его регистрации в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Расчёт сумм пеней, предусмотренных настоящим договором, осуществляется на основе фактически внесённых, либо подлежащих внесению денежных сумм в рублях.

Во всех случаях, предусматривающих возврат долевого взноса или его части, **Участнику долевого строительства** подлежат возврату денежные средства в размере, равном фактически выплаченной им на расчётный счёт либо в кассу **Застройщика** сумме в рублях. Указанная сумма в соответствующих случаях увеличивается или уменьшается на сумму пеней.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде **Дополнительных соглашений**, являющихся неотъемлемой частью договора.

6.3. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

6.4. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, предварительно решаются между сторонами путем переговоров, в случае не достижения согласия спор подлежит рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Настоящий договор подписан на 11-и листах, в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр после регистрации договора остаётся у **Застройщика**, один в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, два экземпляра передаётся **Участнику долевого строительства**. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

6.6. Всё, что не предусмотрено настоящим договором, регулируется законодательством РФ о строительстве в порядке долевого участия.

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства

ООО «СМУ Строитель-Сервис»

Р/с 407 028 105 000 400 00 243

БИК 047003716

К/с 301 018 107 000 000 00 716

Ф-л Банка ГПБ (АО) «Среднерусский»

ИНН 3255041834

КПП 325701001

ОГРН 1043266002196

адрес: 241035 г. Брянск

ул. Промышленная, 3

тел. 52-57-09; 52-72-79

Директор

_____ *В. А. Косяков* _____