

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Брянск

" ____ " _____ 20__ г.

именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**" или «**Участник**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инстрой"**, ИНН 3235010228, зарегистрировано Администрацией гор. Брянска 03.12.1998 г. и внесено в реестр под №432, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 32 № 000557014, дата государственной регистрации 23 декабря 2002г., наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по Фокинскому району г. Брянска, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1023201293312, **именуемое в дальнейшем «Застройщик»**, в лице директора Кузнецовой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный многоэтажный жилой дом, позиция 2, по улице Почтовой в Бежицком р-не г. Брянска** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а «Участник» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приёма-передачи.
Указанный адрес является строительным, после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.
- 1.2. Сведения и характеристики объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:
- **___ комнатная квартира № ___ общей проектной (расчетной) площадью ___ кв.м (жилая ___ м.кв., общая ___ м.кв., включая балконы и лоджии ___ м.кв.), расположенная на ___-м этаже ___-го подъезда (ограничение в осях : _____) многоквартирного многоэтажного жилого дома, позиция 2, по улице Почтовой в Бежицком р-не г. Брянска.** (Приложение № 1 к настоящему договору «Комплектация и характеристики объекта долевого строительства», Приложение № 2 к настоящему договору « План объекта долевого строительства», являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора).
Номер объекта долевого строительства уточняется по окончании строительства по результатам первичной технической инвентаризации объекта. «Участник» уведомлен, что общая проектная площадь включает в себя половину площади лоджии. Общая площадь по результатам технической инвентаризации определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ без учета площади лоджий, что не означает уменьшения площади квартиры, предусмотренной договором.
- 1.3. Основные характеристики многоквартирного многоэтажного жилого дома, в котором расположен объект долевого строительства, согласно проектной документации:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	кирпичный
Назначение	Жилое
Этажность	9, в т. ч. – 1 подземный
Общая площадь жилых (с учетом летних помещений) и нежилых помещений	4685,80 + 339,38 (м2)
Материал наружных стен	из силикатного кирпича
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	« С » - повышенный
Класс сейсмостойкости	До 5 баллов включительно

1.4. "Участник долевого строительства" ознакомлен с Договором поручительства от 08.08.2018г., заключенным между ООО Специализированный застройщик « Инстрой » - Застройщиком и ООО Специализированный застройщик « Никаинвестстрой » (ИНН 3257051595, ОГРН 1173256003062) – поручителем, и удостоверенным нотариусом Брянского нотариального округа Брянской области Дыскиной Ю. В. за номером в реестре 32/54-н/32-2018-2-922, дополнительным соглашением к Договору поручительства от 03.10.2018г. за номером в реестре 32/54-н/32-2018-3-294, где поручитель несет субсидиарную ответственность с Застройщиком перед участниками долевого строительства за исполнение Застройщиком в полном объеме всех его обязательств по Договорам участия в долевом строительстве.

1.5. Строительство многоквартирного дома ведется на основании:

- Разрешения на строительство № 32-301-3512-2018 от 27.06.2018г., выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска Брянской городской администрации;
- Приказа № 1572 от 07.06.2013г. Управления имущественных отношений Брянской области, на основании которого выдано свидетельство о государственной регистрации права 32-АЖ № 335309, запись в ЕГРП № 32-32-01/036/2013-890 от 28.06.2013г., наименование регистрирующего органа: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Земельный участок площадью 5485 кв. м расположен по адресу: Брянская область, г. Брянск, Бежицкий район, улица Почтовая. Кадастровый номер земельного участка 32:28:0011470:295.
- Проектной декларации, опубликованной в сети Интернет 10.09.2018г. на официальном сайте НАШ.ДОМ.РФ.

1.6. Объект долевого строительства передается «Участнику» в следующей готовности:

- стены и перегородки оштукатурены;
- выполняется устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки пола;
- устанавливаются счетчики горячей и холодной воды, монтируется узел управления системы отопления, краны для установки полотенцесушителей;
- в квартиру заведен провод для подключения домофонной трубки, предусмотрен провод для подключения электрического звонка;
- устанавливаются окна из ПВХ-профиля с подоконниками и отливами (без остекления лоджий);
- выполняется отделка внутренних оконных откосов;
- полностью выполнена поквартирная разводка системы отопления (с установкой радиаторов по проекту) и электроснабжения (с установкой подрозетников, выведены провода для дальнейшей установки Участником долевого строительства розеток и выключателей);
- устанавливается неокрашенная деревянная входная дверь с замком.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. "Участник" оплачивает "Застройщику" долевое участие в строительстве в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, что является ценой договора за объект долевого строительства. Цена договора фиксирована и изменению не подлежит. Цена объекта долевого строительства рассчитывается как произведение размера Расчетной площади объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. Квартиры, согласованную Сторонами в размере _____ (_____) рублей 00 копеек. (НДС не облагается) за 1 кв.м.

2.2. Сумма, указанная в пункте 2.1. договора, оплачивается «Участником» в течение двух дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

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

2.4. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Обеспечить выполнение работ согласно условиям настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить готовность объекта долевого строительства до его передачи «Участнику» в соответствии с п. 1.5 настоящего Договора.

- 3.1.3. В течение трех месяцев, с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 30.09.2021г., передать объект долевого строительства «Участнику» по акту приема-передачи при условии выполнения «Участником» обязательств по оплате, указанных в разделе 2 Договора.
- 3.1.4. Передать ключи от объекта долевого строительства, а также все документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства.
- 3.2. «Участник» обязуется:**
- 3.2.1. Оплатить стоимость объекта долевого строительства в размере и сроки, установленные настоящим Договором.
- 3.2.2. Принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение трех месяцев с момента получения сообщения указанного в пункте 4.3. настоящего договора, но не позднее 30.09.2021г.
- 3.2.3. До регистрации права собственности на объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию объекта долевого строительства.
- 3.3. Планируемый срок ввода дома в эксплуатацию – не позднее 27.06.2021г. В случае если планируемый срок ввода дома в эксплуатацию переносится на новый срок, «Стороны» заключают письменное соглашение с указанием нового срока ввода дома в эксплуатацию. Если «Участник» уклоняется от заключения такого дополнительного соглашения, настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законе порядке.
- 3.4. Дополнительное соглашение к настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области.
- 3.5. «Застройщик» гарантирует, что указанный объект долевого строительства 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.
- 3.6. Гарантийный срок на объект строительства – 5 лет со дня передачи квартиры " Участнику " по акту приемки-передачи.
- 3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства – 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 3.8. Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим нормам и правилам является полученное «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- 3.9. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения 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

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 4.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несёт застройщик.
- 4.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- 4.3. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участника» о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.
- 4.4. «Участник» в течение трех дней с момента получения сообщения о завершении строительства обязан приступить к принятию объекта долевого строительства.
- 4.5. При незаконном уклонении «Участника» от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе «Участника» долевого строительства от принятия объекта долевого строительства «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, и направить Участнику уведомление заказным письмом с описью вложения.
- 4.6. В случае составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику» долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.
- 5.2. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. К отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.
- 5.4. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:
 - лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
 - застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 5.5. Право собственности на объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего договора, "Участник" приобретает после государственной регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Брянской области, при условии выполнения раздела 2 настоящего Договора.
- 5.6. Оплата услуг по государственной регистрации договора и права собственности в стоимость по данному договору не входит и оплачивается "Участником" самостоятельно.
- 5.7. Оплата услуг за выполнение кадастровых работ в стоимость по настоящему договору не входит и оплачивается Участником дополнительно.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий, обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.
- 6.2. 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. Срок рассмотрения претензии – 30 дней с момента получения претензии.
- 6.3. Срок действия договора – с момента подписания до реализации сторонами условий договора.
- 6.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.
- 6.5. Участник до подписания Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством многоквартирного многоэтажного жилого дома и объекта долевого строительства.

6.6. Уступка «Участником» прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты «Участником» всей суммы цены Договора. После уступки права требования "Участник" обязан уведомить "Застройщика" в течение 3-х дней после подписания договора.

В случае если «Участником» не оплачена либо частично оплачена цена настоящего Договора уступка прав требований по настоящему Договору допускается одновременно с переводом долга на «Нового Участника» в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации, с обязательным получением письменного согласия на перевод долга от «Застройщика». При отсутствии такого согласия от «Застройщика» договор уступки права требования с переводом долга является ничтожным.

При перемене лиц обязательства «Застройщика» перед «Новым Участником» оговорены в настоящем Договоре, как обязательства «Застройщика» перед «Участником». В случае если в договоре уступки прав требований либо в договоре уступки прав требований с переводом долга будут содержаться условия об обязательствах «Застройщика» отличающиеся от обязательств «Застройщика» по настоящему Договору, стороны договора уступки прав требований либо договора уступки прав требований с переводом долга обязаны руководствоваться условиями об обязательствах «Застройщика», установленными настоящим Договором.

- 6.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, несёт «Участник».
- 6.8. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Настоящий Договор составлен на пяти страницах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Перечень приложений к настоящему Договору

Приложение № 1. Комплектация и характеристики объекта долевого строительства.

Приложение № 2. План объекта долевого строительства.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

«УЧАСТНИК»: _____ //

Конт. тел

«ЗАСТРОЙЩИК»:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инстрой"

Юридический адрес: 241022, г. Брянск, ул. Пушкина, 33.

Почтовый адрес: 241022, г. Брянск, ул. Пушкина, 33.

Тел./факс (4832) 26-09-93, тел. (4832) 26-08-32, (4832) 26-09-91

Р/с 4070281040800004821 в Брянском отделении № 8605 ПАО Сбербанк России г. Брянск

К/с 30101810400000000601 БИК 041501601

ИНН 3235010228 КПП 325701001 ОКПО 47889498

ОГРН 1023201293312

Директор

Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик « Инстрой »

_____ **Ю. А. Кузнецова**

М.П.

Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства, являющегося частью многоквартирного жилого дома

Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства, являющегося частью многоквартирного жилого дома	
Наружные стены	Из силикатного кирпича
Окна	Тройное остекление из ПВХ-профиля
Входная дверь	устанавливается
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются
Перегородки внутриквартирные	Из силикатного кирпича
Санузлы	без установки сантехоборудования
Отделочные работы	Штукатурка стен, цементная стяжка полов
Счетчики электроэнергии	устанавливаются
Отопление	Лучевая разводка труб в конструкции пола с установкой радиаторов
Водоснабжение	Стояки с установкой счетчиков
Канализование	Стояки
Телефонизация	По отдельной заявке собственника после ввода объекта в эксплуатацию
Радиофикация	Не предусмотрена
Телевидение	Кабельное, цифровое или эфирное по отдельной заявке собственника после ввода объекта в эксплуатацию

Адреса, реквизиты, подписи Сторон

«УЧАСТНИК»: _____ //

«ЗАСТРОЙЩИК »:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Инстрой"

Юридический адрес: 241022, г. Брянск, ул. Пушкина, 33.

Почтовый адрес: 241022, г. Брянск, ул. Пушкина, 33.

Тел./факс (4832) 26-09-93, тел. (4832) 26-08-32, (4832) 26-09-91

Р/с 40702810408000004821 в Брянском отделении № 8605 ПАО Сбербанк России г. Брянск

К/с 30101810400000000601 БИК 041501601

ИНН 3235010228 КПП 325701001 ОКПО 47889498

ОГРН 1023201293312

Директор

Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик « Инстрой »

_____ **Ю. А. Кузнецова**

М.П.