

ПРОЕКТ
договора участия в долевом строительстве
№ ___/9/5

(№ квартиры) (№ жилого дома) (№ мкр.)

Брянская область г. Брянск

"___" _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Солнечный» (ИНН 3257043241), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Соколовой Екатерины Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ пол: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, место регистрации: _____, именуемые в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и /или/ с привлечением других лиц построить жилой дом позиция (1-я очередь, 4-й пусковой комплекс, позиция 9) (далее по тексту также – «Объект долевого строительства» или «жилой дом»), расположенный по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, микрорайон № 5, участок 9 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», определенный в пункте 1.3. настоящего Договора.

Основные технико-экономические показатели:

Тип дома	Панельный
Общее количество квартир	120
Количество секций	2
Количество этажей	12
Общая площадь жилого здания (кв.м.)	6963.20
Общая площадь квартир (кв.м.)	5315.20
Жилая площадь квартир (кв.м.)	2683.00
Площадь застройки (кв.м.)	723.20

Жилой дом строится с использованием изделий панельного домостроения по типовому проекту 91-014.97.

Наружные панели из тяжелого бетона трёхслойные на дискретных связях с утеплением из пенополистирола, общая толщина панели – 350мм, торцевой – 400мм. Предусматривается окраска панелей фасадными красками. Наружные цокольные панели однослойные из керамзитобетона толщиной 330мм.

Плиты покрытия – из тяжелого бетона по серии 91-014, лестничные марши и площадки железобетонные той же серии. Перегородки – сборные из тяжелого бетона. Санузлы - из сборных железобетонных перегородок. Шахта лифта – из сборных железобетонных панелей из тяжелого бетона класса В 15. Фундаменты свайные с высоким ростверком. Ростверки – сборные железобетонные оголовки и частично – монолитные железобетонные.

Перекрышки и лестничные марши – сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности- нормальный(С).

Сейсмостойкость- отсутствует.

1.2. «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. «Объект долевого строительства» подлежащий передаче «Застройщиком» в адрес «Участника долевого строительства» в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору имеет следующие индивидуальные характеристики: _____, общей проектной площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., площадью балкона /лоджии/ _____ кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов: для балконов – 0,3; для лоджий – 0,5), расположенная в _____ подъезде на _____ этаже жилого дома по строительному адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, микрорайон № 5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства **без выполнения внутренних (чистовых) отделочных работ.**

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

2.1. На момент заключения настоящего договора «Застройщик» гарантирует свое право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для создания жилого дома -1-я очередь, 4-й пусковой комплекс, позиция 9, строящегося на земельном участке с кадастровым № **32:28:0030508:1593** по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, микрорайон № 5 в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2. Производство строительных работ и использование земельного участка с кадастровым № **32:28:0030508:1593** расположенном по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, микрорайон № 5, осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- разрешения на строительство № 32-301-419-Д-2018, выданного Брянской городской администрацией 22.05.2018г. в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство от 16.05.2008 № RU32301000-419, от 02.02.2015 № RU32301000-419-А, от 18.05.2016 № 32-301-429-Б-2016, от 22.08.2016 № 32-301-419-В-2016, от 04.05.2017 № 32-301-419-Г-2017 в связи с внесением изменений);

- договора аренды №3674, находящегося в областной собственности земельного участка от «01» сентября 2017 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Брянской области 25 сентября 2017г. номер регистрации 32:28:0030508:1593-32/001/2017-5.

2.3. Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору обеспечивается:

- залогом права аренды земельного участка на основании ст.13-15 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»;

2.4. Обеспечением Застройщиком обязательств по настоящему договору за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства осуществляется путем внесения денежных средств в компенсационный фонд строительства «Фонд защиты прав – участников долевого строительства»

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Обеспечить возведение жилого дома позиция - 1-я очередь, 4-й пусковой комплекс, позиция 9, строящегося по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район на земельном участке с кадастровым № 32:28:0030508:1593, в точном соответствии с проектной документацией и в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.2. Обеспечить подключение многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выполнить все иные работы (в т.ч. по благоустройству прилегающей территории), необходимые для сооружения и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, строго по целевому назначению.

3.1.4. На протяжении всего срока строительства многоквартирного жилого дома, контролировать ход и качество работ по строительству, а также по требованию Участника долевого строительства сообщать любую информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта долевого строительства.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических, градостроительных регламентов и проектной документации по Акту приема-передачи, **не позднее 4 квартала 2021 года.**

3.1.6. Вручить Участнику долевого строительства специальную инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую информацию о правилах его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий при передаче Объекта.

3.1.7. Совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

3.1.8. В течение пяти календарных дней сообщить Участнику долевого строительства информацию о смене банковских, платежных, почтовых реквизитов.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Привлекать к выполнению работ связанных с возведением многоквартирного жилого дома и его подключению к сетям инженерно-технического обеспечения специализированные строительные организации, имеющие необходимую разрешительную документацию (допуск СРО) на проведение тех или иных видов работ, с принятием на себя полной ответственности за результат деятельности привлекаемых организаций.

3.2.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до наступления сроков, указанных в пунктах 3.1.5. настоящего Договора.

3.2.3. В случае уклонения, (а равно необоснованного отказа) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, соблюдая при этом порядок и сроки его составления, предусмотренный статьей 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Сроком передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства считается день составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену, в объеме и порядке, предусмотренном его условиями.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства от Застройщика путем подписания Акта приема-передачи соответствующей формы.

3.3.3. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.3.4. Нести затраты по оформлению права собственности на Объект долевого строительства, а также компенсировать Застройщику затраты на проведение технической инвентаризации и постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

3.3.5. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.3.6. В течение пяти календарных дней сообщить Застройщику информацию о смене банковских, платежных, почтовых реквизитов.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Исполнить обязанность по оплате цены договора в полном объеме досрочно.

3.4.2. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

4.1. **Цена настоящего Договора** на момент его заключения составляет (_____) рублей.

4.2. Цена настоящего договора состоит из суммы возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.3. Цена настоящего договора является фиксированной и не может быть изменена после его заключения по инициативе Застройщика, в связи с инфляцией, изменением стоимости разработки проектной документации, изменением затрат на создание Объекта долевого строительства, подводных и внутренних коммуникаций, благоустройства территории, при условии соблюдения участником долевого строительства условий оплаты, предусмотренных п. 4.4 договора.

4.4. Уплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

_____) рублей в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области;**
_____) рублей

будет произведена с использованием средств материнского капитала, путем перечисления денежных средств со счета ПФР на расчетный счет Застройщика, либо иным, незапрещенным законодательством способом.

Участники долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) календарных дней с даты регистрации настоящего договора в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области**, обратиться в ПФР с заявлением о распоряжении средствами материнского капитала.

4.5. Исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по полной оплате цены настоящего Договора подтверждается соответствующей справкой, выданной Застройщиком в адрес Участника долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, который исчисляется с момента подписания Акта приема-передачи.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи.

5.4. Гарантийный срок на установленные приборы учета энергетических ресурсов устанавливается равным гарантийному сроку завода изготовителя.

5.5. В случае, если Объект долевого строительства построен «Застройщиком» с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в пункте 5.1 настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.6. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального

износа 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 собственником Объекта долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит обязательному письменному согласованию с Застройщиком.

6.4. Договор Уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

6.5. Право требования Участника долевого строительства по настоящему Договору переходит к новому участнику долевого строительства (физическому, либо юридическому лицу) в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

7.3. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при возникновении форс-мажорных обстоятельств (пожар, стихийные бедствия, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, влияющие на исполнение обязательств сторонами) возникших помимо воли и желания Сторон. Наступление форс-мажорных обстоятельств является основанием увеличения сроков исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО.

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. До момента обращения в суд с исковыми требованиями, стороны обязаны соблюсти обязательный претензионный порядок разрешения возникших разногласий. Претензия направляется стороне заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается представителю под расписку. Срок ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней.

8.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров либо в претензионном порядке стороны передают их на рассмотрение в суд, в порядке предусмотренном действующим законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения условий настоящего Договора оформляются путем подписания сторонами соответствующего соглашения, обретающего юридическую силу с момента государственной регистрации такого соглашения.

9.3. По требованию участника долевого строительства, настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо предусмотренных пунктом 1.1. статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, прямо предусмотренных пунктом 1 статьи 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, либо его расторжения в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным положениями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г., Участник

долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные последним в связи с исполнением своих обязательств по расторгаемому Договору, размер которых определяется по состоянию на дату одностороннего расторжения (отказа от исполнения) договора долевого участия по инициативе Участника долевого строительства. Денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, возвращаются Застройщиком без учета индексации, неустоек, процентов предусмотренных ст.395 ГК РФ в течение 30 календарных дней, с момента реализации Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, другому лицу.

9.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае систематических нарушений Участником долевого строительства сроков и порядка внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. В квартирах, без выполнения внутренней чистовой отделки, предусматривается производство следующих работ:

- установка пластиковых окон ПВХ;
- установка стальных радиаторов отопления;
- установка приборов учета энергоресурсов (холодное, горячее водоснабжение, электроэнергия);
- устройство внутренней разводки систем водоснабжения и водоотведения из полипропилена
- установка розеток и выключателей в местах, предусмотренных проектной документацией;
- установка входной двери из ДВП.
- шпаклевка стен и потолков не производится.

10.2. В квартирах, с выполнением внутренней чистовой отделки, предусматривается производство следующих работ:

- установка пластиковых окон ПВХ;
- установка стальных радиаторов отопления;
- установка приборов учета энергоресурсов (холодное, горячее водоснабжение, электроэнергия);
- устройство внутренней разводки систем водоснабжения и водоотведения из полипропилена
- установка розеток и выключателей в местах, предусмотренных проектной документацией;
- установка входной и межкомнатных дверей из ДВП.
 - оклейка стен обоями по подготовленной поверхности, укладка напольного покрытия из линолеума, устройство деревянных плинтусов (жилые комнаты, коридор, кухня)
 - окраска стен эмалью по подготовленной поверхности, укладка напольного покрытия из керамической плитки (санузел);
 - установка санитарно-технического оборудования – ванна (металл), унитаз (компакт), умывальник/мойка, смесители;
 - установка газовой плиты (без подключения к системе газоснабжения)

10.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Участнику долевого строительства только при исполнении им своей обязанности по 100% оплате цены договора в адрес Застройщика. В противном случае Заказчик вправе в одностороннем порядке перенести срок передачи Объекта долевого строительства, до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате, а также потребовать уплаты неустойки в размере, предусмотренном условиями настоящего договора.

10.4. Указанная в пункте 1.3. настоящего договора площадь объекта долевого строительства (квартиры) является проектной и может быть скорректирована по окончанию строительства на основании данных органа осуществляющего техническую инвентаризацию, по результатам фактического обмера площади объекта долевого строительства. Обмер площади объекта долевого строительства осуществляется до начала отделочных работ.

10.5. Корректировка площади объекта долевого строительства, не влечет изменения цены договора, и не порождает обязанности одной из сторон произвести доплату либо возврат денежных средств по настоящему Договору, если отклонения от общей проектной площади не превышает 5% (пяти процентов) от указанной в настоящем договоре площади Объекта. Допустимое отклонение общей фактической площади от проектной (указанной в пункте 1.3. настоящего договора) возможно как в большую, так и в меньшую сторону.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, скреплены печатями и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

11.3. Все приложения к договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.4. Настоящий договор составлен на 6-ти листах, в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию

11.5. С проектной декларацией можно ознакомиться в сети «Интернет», перейдя по ссылке <http://www.solnechniy32.ru/br>

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Застройщик»: ООО «Специализированный застройщик Солнечный», ИНН/КПП 3257043241/325701001, адрес: 241050, Брянская область, город Брянск, бул. Гагарина, д.23, офис 415, р/с 40702810708000004819 Брянское отделение ; 8605 ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601.

Директор ООО «Специализированный застройщик Солнечный» _____ **Е.Ю. Соколова**

Участник долевого строительства:
