ДОГОВОР №-(9)
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома переменной этажности
со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения п.9

г. Брянск «___» июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гарант»
Адрес: 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 65, помещение II, офис 3010;
ИНН/КПП 3257055543/325701001; ОГРН 1173256008694;
р/с 40702810102000107587 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк»;
к/с 30101810300000000760, БИК 047888760,
в лице генерального директора **Патовой Екатерины Валерьевны**, действующего на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, «__» _____ _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, гр. ___, паспорт ____ _____, выдан «__» _____ _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (далее по тексту - «**Дольщик»),** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны договорились о строительстве в порядке долевого участия объекта долевого строительства в виде __- комнатной квартиры, условный **№ __,** расположенной на __ этаже, блок-секция __-__, в осях _-_; _-_, согласно Приложению №1, строительство многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения, поз.9, расположенного по адресу: Брянская область, г. Брянск, Советский район, ул. Лысенко, территория бывшего аэропорта, количество этажей 12-17 (далее – **Дом**).

Общая площадь указанной квартиры с учетом *100% от площади лоджий* составляет ___ кв.м., жилая площадь ___ кв.м. Указанный в данном договоре адрес является строительным адресом дома, которому после ввода в эксплуатацию будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1) Разрешение на строительство №32-301-3529-А-2021 от 18 марта 2021 года (в дополнение к ранее выданному разрешению от 28.06.2018 №32-301-3529-2018 в связи с внесением изменений), выдано Брянской городской администрацией;

2) проектная декларация (32-000307 от 24 мая 2021 года), размещена **«Застройщиком»** в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации https://наш.дом.рф;

3) положительное заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ от **26.05.2021 года за №**ЗОС/048/32-000307.

4) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка №2131 от 09 сентября 2010 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 23 декабря 2010 года, за №32-32-01/105/2010-070). Акта приема-передачи земельного участка от 09 сентября 2010 года.

- Договор аренды земельного участка №2075 от 27 августа 2010 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 13 декабря 2010 года, за №32-32-01/070/2010-835). Акта приема-передачи земельного участка от 27 августа 2010 года.

- Договор аренды земельного участка №2134 от 09 сентября 2010 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 24 декабря 2010 года, за №32-32-01/105/10-072). Акта приема-передачи земельного участка от 09 сентября 2010 года.

- Договор субаренды земельного участка №2131-СА от 25 января 2018 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 02 марта 2018 года, за №32:28:0030905:41-32/001/2018-5). Акта приема-передачи в субаренду земельного участка от 25 января 2018 года.

- Договор субаренды земельного участка №2075-СА от 25 января 2018 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 05 мая 2018 года, за №32:28:0030905:46-32/001/2018-6). Акта приема-передачи в субаренду земельного участка от 25 января 2018 года.

- Договор субаренды земельного участка №2134-СА от 25 января 2018 года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области05 марта 2018 года, за №32:28:0030905:47-32/001/2018-5). Акта приема-передачи в субаренду земельного участка от 18 сентября 2017 года.

- Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды № 2131 от 09.09.2010 г. земельного участка, находящегося в областной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 23.07.2020г. года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области);

- Договор передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды № 2075 от 27.08.2010 г. земельного участка, находящегося в областной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 23.07.2020г. года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области);

- Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды № 2134 от 09.09.2010 г. земельного участка, находящегося в областной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 23.07.2020г. года (зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области).

Площадь земельного участка 13279 кв.м., кадастровый №32:28:0030905:41, 25667 кв.м., кадастровый №32:28:0030905:46., 25777 кв.м., кадастровый №32:28:0030905:47.

1.3. **«Застройщик»** передает вышеуказанную квартиру **«Дольщику»** без внутренней отделки (шпатлевки, устройства чистых полов, оклейки стен обоями, облицовки плиткой, окраски); без установки межкомнатных дверей; без установки электрической плиты; без установки сантехнического оборудования (унитаза, мойки, умывальника, ванны), без сантехнической разводки труб к сантехническому оборудованию, без установки подоконной доски и электрооборудования (светильников, электрических патронов для ламп), с установкой счетчиков горячей и холодной воды, с установкой приборов отопления.

Внутренняя отделка мест общего пользования и разводка коммуникаций домов осуществляется согласно проектной документации, исходя из ГОСТов и СНиПов.

1.4. Ориентировочный (планируемый) срок ввода жилого дома в эксплуатацию – **30 августа 2022 года.**

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

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

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

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

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

2.2. Общая стоимость квартиры на момент подписания сторонами договора составляет:

_____ (_____) рублей. Данная стоимость подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 2.4. Договора.

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

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

2 взнос: _____ **(_____) рублей**, после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее _____ года;

«Дольщик» обязуется внести денежные средства в счет уплаты стоимости квартиры, указанной в п.2.2. настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33 (далее по тексту Эскроу-агент) не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

Эскроу счет открывается **«Дольщиком»** в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств **«Дольщика»**, для их дальнейшего перечисления **«Застройщику»** при наступлении условий, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ.
Дольщик, может открыть счет эскроу в любом офисе Промсвязьбанка, который обслуживает физические лица.

Депонент ИП Патова Екатерина Валерьевна.

Срок условного депонирования: до 31 декабря 2022 года.

Обязанность Дольщика по оплате стоимости настоящего договора считается исполненной им, с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента эскроу-счет.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.4. Площади, указанные в п.1.1. настоящего договора, подлежат уточнению по данным предприятия, осуществляющего техническую инвентаризацию. Если общая площадь квартиры (включая *100% от площади лоджии)* по данным предприятия, осуществляющего техническую инвентаризацию, окажется больше или меньше чем на 0,5 кв.м. площади, указанной в п.1.1. настоящего договора, Стороны обязуются произвести перерасчет денежных средств из расчета стоимости 1,0 кв.м. на момент заключения настоящего договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «**Застройщик**»:

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

3.1.2. **Застройщик** обязуется передать объект долевого строительства **Дольщику** не ранее чем после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, и не позднее **31 декабря 2022 года**.

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

3.1.4. В случае досрочного завершения строительства дома до истечения срока окончания передачи квартиры, **Застройщик** вправе досрочно передать, а **Дольщик** обязан досрочно принять объект долевого строительства при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи застройщик направляет сообщение **Дольщику**.

3.1.5. **Застройщик** в случае нарушения **Дольщиком** сроков оплаты стоимости объекта долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора осуществляется **Застройщиком** в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Дольщиком** в счет общей стоимости объекта долевого строительства, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

3.1.6. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.2. «**Дольщик**»:

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

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

3.2.3. **Дольщик** не вправе до ввода дома в эксплуатацию без письменного согласования с **Застройщиком** проводить строительные работы, влекущие изменения фасада здания, удаление кирпичной кладки, устанавливать кондиционеры вне отведенных мест, изменять конфигурацию оконных блоков, дверных блоков, в нарушение утвержденного проекта.

3.2.4. В случае нарушения **Дольщиком** обязательств, указанных в п.3.2.3 настоящего договора, **Дольщик** оплачивает **Застройщику** неустойку в размере 10% от общей стоимости квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора.

3.2.5. **Дольщик** или его представитель при получении письменного уведомления **Застройщика** о готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче обязан прибыть в офис **Застройщика** в

указанный в п. 1.4. настоящего договора срок для принятия объекта долевого строительства (квартиры) по акту приема-передачи.

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

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

4.2.1. В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ №214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в разделе 2 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее – предмет залога). В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие **Застройщику** или третьим лицам, а так же не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

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

4.2.3. **Дольщик** ознакомлен с тем, что Дом строиться по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, изменения фасада здания, удаление кирпичной кладки, установка кондиционеров вне отведенных мест, изменение конфигурации оконных блоков, дверных блоков) является нарушением архитектурного облика дома, а так же прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. **Дольщик** дает согласие в соответствие с п. 1 ст. 13 ФЗ №214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, указанного в Разделе 1 настоящего договора, на котором будет расположен строящийся объект недвижимости.

4.11. **Дольщик** дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 1 настоящего Договора.

4.12. **Застройщик** вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия **Дольщика**, а именно, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в Разделе 1 настоящего договора, а так же осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (указанного в Разделе 1 настоящего договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделения земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия Дольщиков на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ №214-ФЗ.

4.13. Применительно к **Дому** под общим имуществом Стороны признают земельный участок на котором расположен **Дом** в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, помещения в **Доме**, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе диспетчерский пункт лифтов, помещение уборочного инвентаря, помещение электрощитовой, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), то есть общедоступные проходные помещения.

Обособленные нежилые помещения, не включенные в указанный перечень и создаваемые за счет средств **Застройщика** либо в интересах и за счет конкретного инвестора, в том числе в порядке требований пункта 4.14. настоящего Договора не признаются Сторонами общим имуществом. Данное условие действует независимо от передачи прав по настоящему договору либо при смене собственника Квартиры. По умолчанию, в случае создания нежилого помещения в **Доме** не подпадающего под вышеописанные критерии, такое помещение признается собственностью Застройщика, как созданного за счет его собственных средств и в своих интересах.

4.14. **Дольщик** дает свое согласие на изменение проектной документации в части перепрофилирования жилых помещений (квартир) в нежилые либо переустройства (перепланировка, переоборудование) нежилых помещений первого этажа либо этажа (этажей) ниже нулевой отметки **Дома**, которые создаются **Застройщиком** для себя и за свой счет либо в интересах конкретных инвесторов, без отнесения таких помещений к общему имуществу **Дома**.

4.15. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки), сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

5. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

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

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

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

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

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «СЗ Гарант»
Адрес: 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 65, помещение II, офис 3010
ИНН/КПП 3257055543/325701001; ОГРН 1173256008694
р/с 40702810102000107587 в Ярославском филиале ПАО Промсвязьбанк»;
к/с 30101810300000000760, БИК 047888760

«Застройщик»
Генеральный директор _____ Патова Е.В.

«Дольщик»_____

ООО «Специализированный застройщик Гарант»
241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 69, офис 25
ИНН/КПП 3257055543/325701001

Приложение №1
к договору **№ __-(9)**
участия в долевом строительстве
___от «__» _____ 2021 г.

Основные характеристики многоквартирного дома			
1	Вид	«Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения позиция 9»	
2	Назначение	Для проживания граждан и осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.	
3	Этажность	12-17	
4	Общая площадь многоквартирного дома, м^2	15 308	
5	Материал наружных стен	Наружные стены двух типов: - внутренний слой – монолитный железобетон толщиной 200мм; наружный слой – утеплитель "Технофас" γ=130кг/м³ производства ТЕХНОНИКОЛЬ толщ. 100мм, ТУ 5762-010-74182181-2012, с облицовочным слоем из силикатного кирпича СУЛ 125/35 ГОСТ 379-95 на цементно-песчаном растворе М75 толщиной 120мм; - внутренний слой - кладка из ячеистобетонных блоков γ=500кг/м3 СТБ 1117-98 толщиной 150мм, класс по прочности на сжатие В2.0, F25 на цементно-песчаном растворе М75, кладка из полистиролбетонных блоков γ=250кг/м3, В2.0, F25 на цементно-песчаном растворе М75 толщиной 200мм с облицовкой из силикатного лицевого кирпича СУЛПо-М125/F75/1,8 ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе М75 толщиной 120мм	
6	Материал поэтажного перекрытия	Монолитный железобетон кл. В25, F75	
7	Класс энергоэффективности	В	
8	Сейсмостойкость	6 баллов	
Основные характеристики жилого помещения			
9	Назначение объекта долевого строительства	квартира	
10	Номер, этаж, блок секция на котором расположен объект долевого строительства	**№__, __** этаж, блок-секция _-_, в осях __-__; __-__	
11	Общая площадь, м^2		
12	Количество комнат, шт.		
	площади комнат, м^2	№1	
		№2	
		№3	
	помещения вспомогательного использования, м^2		
	- кухня		
	- ванная комната		
	- санузел		
	- прихожая		
	- лоджия		

Генеральный директор _____ Патова Е.В.