

ДОГОВОР №СЧ/
участия в долевом строительстве

г. Брянск

_____2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙКОМПЛЕКТ», зарегистрированное 27.01.2012 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области за №1127746039816, ИНН 7720740058, КПП 325701001, юридический адрес: г. Брянск, ул. Авиационная, стр. 34Б, оф. 106, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Строило Максима Николаевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____ (дата рождения: ____ г., пол _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____), именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многokвартирный жилой дом по ул. Счастливая в Советском районе г. Брянска**, (далее по тексту – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать «Участнику долевого строительства» жилое помещение (далее по тексту – Объект долевого строительства или Квартира), предусмотренное настоящим договором, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить цену «Объекта долевого строительства» и принять его от «Застройщика» по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

1.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение, соответствующее следующим характеристикам:

Объект долевого строительства (предварительный № квартиры)	Подъезд	Этаж	Жилая площадь проектная, кв.м.	Общая площадь проектная, кв.м. (согласно ЖК РФ без учета площади летних помещений)	Общая площадь лоджии, кв.м. (согласно СНиП с учётом коэффициента 0,5 площади летних помещений для лоджий, с учётом коэффициента 0,3 площади летних помещений для балконов)	Общая приведенная (оплачиваемая) площадь, кв.м. (согласно ст.5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ сумма площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, террасы, с понижающим коэффициентом)
-комнатная квартира №-	- (в осях - --)	-	-	-	-	-

Расположение строящегося Объекта долевого строительства указано на его поэтажном плане (Приложение №1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью).

1.2.1. Основные характеристики многоквартирного многоэтажного жилого дома, в котором расположен объект долевого строительства, согласно проектной документации:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	здание
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	17
Общая площадь квартир (с учетом лоджий)	14150,61 кв.м.
Материал наружных стен	Трехслойные (блоки ячеистого бетона; минераловатный утеплитель; с облицовкой силикатным кирпичом)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	5 баллов

1.3. По окончании строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, Квартира передается «Участнику долевого строительства» «Застройщиком» по акту приема-передачи в следующем техническом состоянии: установка входной двери с замком; установка оконных блоков и балконных дверей из ПВХ профиля с 2-ух камерным стеклопакетом в жилых помещениях, 1-камерное остекление лоджий; штукатурка гипсовым раствором кирпичных перегородок; цементно-песчаная стяжка пола.

Объект долевого строительства оборудуется следующими инженерными системами:

Система отопления с установкой отопительных приборов; система холодного и горячего водоснабжения с присоединением к стоякам хвс и гвс и установкой счетчиков (без дальнейшей внутриквартирной прокладки трубопроводов); выполняются присоединения к стоякам гвс с установкой запорной арматуры для обеспечения возможности установки полотенцесушителя (приобретение и установка полотенцесушителя производится «Участником долевого строительства» самостоятельно); присоединение к системе канализации без дальнейшей внутриквартирной прокладки трубопроводов канализации; система вентиляции с естественным притоком и удалением воздуха с устройством воздухопроводов; система электроснабжения – с монтажом кабельной продукции и установкой розеток, выключателей и установкой счетчика в поэтажном щите (приобретение и установка электрической плиты производится «Участником долевого строительства» самостоятельно); внутриподъездная прокладка сетей ТВ и телефонизации осуществляется до поэтажного щита, расположенного на лестничной площадке; выполняются вводы для подключения домофонной связи (без установки домофонной трубки). Установка внутриподъездного мусоропровода не производится.

Квартира создается и передается «Участнику долевого строительства» исключительно для производства последующих отделочных работ по доведению Квартиры до качественного состояния пригодного для проживания, личных и семейных нужд, либо для последующей перепродажи.

1.4. Почтовый адрес Объекта долевого строительства, его характеристики определяются по окончании строительства Жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. Номер и фактическая площадь Объекта долевого строительства приобретаемого «Участником долевого строительства» уточняются на основании результатов измерений, полученных организацией технической инвентаризации (БТИ) при составлении инвентарного дела на Жилой дом.

1.5. По условиям настоящего договора все права на нежилые помещения, не входящие в общедомовое имущество Жилого дома принадлежат «Застройщику». «Застройщик» вправе распоряжаться такими нежилыми помещениями по своему усмотрению без согласия «Участника долевого строительства».

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. «Застройщик» осуществляет строительство Жилого дома на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 32-301-3733-2021 от 20 августа 2021 года, выданное Брянской городской администрацией;
- Земельный участок на праве собственности (зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 25.02.2021 г. за № 32:28:0000000:7993-32/074/2021-1), площадь 9224,00 м², кадастровый номер 32:28:0000000:7993;
- Проектной декларации 32-000317 (дата первичного размещения 30.08.2021 г.)

2.2. Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменений к ней, размещенных «Застройщиком» на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://naim.dom.pf>, до заключения настоящего договора, проектом квартир.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. «Застройщик» обязуется завершить строительство Жилого дома в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства в срок не позднее - **31 декабря 2023 года** и передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, **но не позднее 30 июня 2024 года**.

3.2. Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию может быть изменен «Застройщиком» в одностороннем порядке путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, при условии сохранения неизменным срока передачи Объекта долевого строительства.

3.3. «Застройщик» вправе сократить сроки строительства Жилого дома и досрочно получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи.

3.4. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства.

К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.5. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в

установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.6. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) дней и принять его в срок, указанный в п. 6.3.4. настоящего договора.

3.7. При наличии обоснованных замечаний по качеству Объекта долевого строительства «Застройщик» и «Участник долевого строительства» обязуются оформить и подписать акт с указанием выявленных недостатков (дефектов) и сроков их устранения независимо от ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию и оформления на него права собственности «Участником долевого строительства». Обоснованными признаются замечания по качеству Объекта долевого строительства, недостатки которого связаны с несоответствием проектной документации и настоящему договору. Любые иные недостатки не признаются таковыми.

3.8. По результатам выполненных работ по исправлению недостатков Объекта долевого строительства, «Стороны» оформляют и подписывают соответствующий акт. Повторное устранение одних и тех же дефектов не допускается, если их появление не связано с качеством произведенных «Застройщиком» работ по их устранению.

3.9. Наличие замечаний по качеству Объекта долевого строительства не исключает подписание акта приема-передачи «Участником долевого строительства».

3.10. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства, после устранения «Застройщиком» выявленных недостатков, «Застройщик» по истечении семи дней со дня, получения «Участником долевого строительства» уведомления об устранении выявленных недостатков, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной «Участнику долевого строительства» инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стоимость настоящего договора определена как финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, в том числе работ по возведению собственно Жилого дома, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Жилого дома в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, расходов по выполнению инвестиционных условий строительства Жилого дома в соответствии с указанным в пункте 2.1. настоящего договора разрешением на строительство, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: Заказчиками, Подрядчиками, Органами исполнительной власти г. Брянска, Поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Жилого дома.

5.2. Стоимость Объекта долевого строительства, ориентировочно определенная на момент заключения настоящего договора, составляет _____ (_____) рублей, определена исходя из проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, в том числе с учетом понижающего коэффициента лоджии – 0,5, балкона – 0,3.

Стороны установили, что окончательная стоимость Квартиры будет определяться в соответствии с п. 5.4. настоящего договора.

5.3. «Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты Стоимости настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета «Участника долевого строительства» (далее – Депонент) в целях их перечисления «Застройщику» при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между «Застройщиком», «Депонентом» и «Эскроу-агентом», с учетом следующего:

5.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙКОМПЛЕКТ»

Депонируемая сумма: _____.

Срок перечисления «Депонентом» суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления «Застройщику» депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

5.3.2. Реквизиты для перечисления депонированной суммы.

Банк получателя: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

К/счет банка получателя: №3010181040000000601, открыт в Отделении по Брянской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу

БИК банка получателя: 041501601

ИНН получателя: 7720740058

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙКОМПЛЕКТ»

Счет получателя: 4070281080800004434

5.4. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся «Участнику долевого строительства» Квартиры превысит площадь, указанную в п. 1.2. настоящего договора более чем на 1 кв.м., то «Участник долевого строительства» до подписания передаточного акта на Квартиру производит доплату «Застройщику», исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади Квартиры, за вычетом допустимого изменения общей площади на 1 кв.м., путем внесения дополнительных денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся «Участнику долевого строительства» Квартиры будет меньше площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора, то «Застройщик» одновременно с передачей «Участнику долевого строительства» документов, необходимых для регистрации права собственности на Квартиру, производит возврат излишней уплаченной денежной суммы, за вычетом допустимого изменения общей площади на 1 кв.м. объекта долевого строительства, что оформляется расходным ордером, либо в безналичном порядке, из расчета стоимости 1 кв.м. общей площади Квартиры.

5.5. В случае нарушения «Участником долевого строительства» любого из условий оплаты, установленных разделом 5 настоящего договора, «Застройщик» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет «Участнику долевого строительства» соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления «Застройщиком» по адресу «Участника долевого строительства», указанному в разделе 14 настоящего договора почтой или телеграммой. Положение указанного пункта распространяется на действия «Застройщика» после ввода объекта в эксплуатацию.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, «Застройщик» вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

5.6. Экономия денежных средств, полученных «Застройщиком» от «Участника долевого строительства», сложившаяся в результате создания Объекта долевого строительства, остается в

распоряжении «Застройщика».

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. «Застройщик» обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки, включая выполнение всех работ, предусмотренных документами по строительству, а также иных работ, не упомянутых в этих документах, но необходимых для строительства Жилого дома и для получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.1.2. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» по акту приема - передачи Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения в срок, установленный п. 3.1. настоящего договора.

6.1.3. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и после подписания акта приёма-передачи предоставить «Участнику долевого строительства» или «Новому участнику долевого строительства», подтвердившему своё право на Объект долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.4. Передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» по настоящему договору свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора «Застройщик» не мог не знать.

6.1.5. Передать «Участнику долевого строительства» Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.2. «Застройщик» имеет право:

6.2.1. В одностороннем порядке, без согласования и извещения «Участника долевого строительства» вносить изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома, изменять функциональное назначение встроенных нежилых помещений.

6.3. «Участник долевого строительства» обязуется:

6.3.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

6.3.2. «Застройщик» вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения «Участником долевого строительства» денежных обязательств перед «Застройщиком», предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. «Застройщик» не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры «Участнику долевого строительства», если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине «Участника долевого строительства», в том числе ввиду несоблюдения «Участником долевого строительства» срока приемки или ввиду невнесения «Участником долевого строительства» полной стоимости договора в сроки, установленные договором.

6.3.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления о начале приемки Объекта долевого строительства.

6.3.4. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения ключей «Участник долевого строительства» приобретает право владения и пользования Объектом долевого строительства и несет риски его сохранности или повреждения.

6.3.5. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

6.3.6. После ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

6.3.7. До получения «Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», подтверждающей право собственности на Объект долевого строительства, и заключения договора на жилищно-коммунальные услуги «Участнику долевого строительства» не производить перепланировку и переоборудование квартиры.

6.3.8. Изменение «Участником долевого строительства» архитектурного облика Жилого Дома допускается только после регистрации "Участником долевого строительства" права собственности на Объект долевого строительства при наличии всех необходимых разрешений администрации, служб СЭС, МЧС, управления архитектуры и других инстанций, полученных в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством. К изменению архитектурного облика Жилого дома 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 Жилого дома в соответствии с проектной документацией остекления балконов и/или лоджий), изменение цветового решения фасада Жилого дома и т.п.

В противном случае «Участник долевого строительства» принимает на себя риск наступления неблагоприятных последствий (возмещение расходов «Застройщика» по приведению облика фасада Жилого дома в соответствии с проектным решением; привлечение «Участника долевого строительства» к ответственности за нарушение законодательства и т.д.).

6.4. «Участник долевого строительства» согласен на изменение конфигурации земельного участка, предназначенного для строительства Жилого дома, а так же на изменение его площади и преобразование (раздел, выдел, объединение, распределение).

6.5. 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).

6.6. «Участник долевого строительства» имеет право получить от «Застройщика» всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

6.7. «Участник долевого строительства» подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

6.8. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания «Сторонами» акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания «Сторонами» акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка прав требований «Участником долевого строительства» по настоящему договору допускается только после уплаты им «Застройщику» стоимости Объекта долевого строительства, с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области до момента подписания «Сторонами» акта приёма-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

После уступки прав требований по настоящему договору, «Участник долевого строительства» и (или) новый участник долевого строительства обязаны уведомить «Застройщика» о совершенной уступке с приложением копии договора уступки, в противном случае новый участник долевого строительства несет риск неполучения от «Застройщика» сообщения о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а так же составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством РФ, при этом датой приемки объекта долевого строительства новым участником долевого строительства будет считаться день составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.2. В случае неуплаты «Участником долевого строительства» цены Договора «Застройщику» уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия «Застройщика» одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет «Участник долевого строительства» и (или) новый участник долевого строительства.

7.3. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступки прав по настоящему договору, оплачиваются «Участником долевого строительства» самостоятельно.

7.4. В случае уступки прав требований по договору третьему лицу, «Участник долевого строительства» несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение, взятых на себя обязательств по настоящему договору «Сторона», не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, обязана уплатить другой «Стороне», предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные сверх неустойки убытки.

8.2. В случае, если в соответствии с договором уплата стоимости договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.3. В случае, если в соответствии с договором уплата стоимости договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.4. 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.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы «Стороны» понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение «Сторон» по сравнению с моментом заключения настоящего договора.

9.3. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, «Сторона» приостановившая исполнение своих обязательств вследствие таких обстоятельств, обязана сообщить об этом другой «Стороне» в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Расторжение или изменение настоящего договора должно быть оформлено «Сторонами» в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 10.2. настоящего договора.

10.2. Односторонний отказ «Сторон» от исполнения настоящего договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном настоящим договором и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». В случае

расторжения договора по основаниям предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., настоящий договор считается расторгнутым со дня направления другой «Стороне» уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе «Участника долевого строительства», за исключением случая, указанного в п. 10.2. настоящего договора, путем подписания «Сторонами» Соглашения о расторжении договора или Дополнительного соглашения при условии уплаты «Участником долевого строительства» «Застройщику» неустойки в размере 4% (Четырех процентов) от стоимости договора, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

10.3.1. В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, а так же в случае расторжения, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, настоящего договора по инициативе «Участника долевого строительства», «Участник долевого строительства» обязуется компенсировать «Застройщику» оплаченную государственную пошлину в размере, действующем на момент отказа.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между «Сторонами» по вопросам, не предусмотренным в тексте настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров на основе согласия «Сторон» и действующего законодательства РФ.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в процессе переговоров, споры разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством РФ. Соблюдение претензионного порядка урегулирования возникшего спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области и действует до полного выполнения «Сторонами» обязательств, обусловленных настоящим договором.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению «Сторон». Все изменения и дополнения настоящего договора оформляются в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

13.2. «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, год 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, абонентский номер телефона.

Цель использования персональных данных: исключительно в целях совершения и исполнения настоящего договора, в том числе осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в ПАО Сбербанк, 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, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, и уничтожение, передачу третьим лицам в случае необходимости по защищенным каналам связи, электронной почте, а также осуществления 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.

13.3. При изменении реквизитов (адрес, телефон, фамилия, расчетный счет) «Сторона» по настоящему договору обязана в течение 7 (семи) дней письменно уведомить другую «Сторону» о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет «Сторона», не известившая или

ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. В случае если «Участником долевого строительства» «Застройщику» не были сообщены измененные реквизиты и по этой причине уведомление о приемке-передаче «Объекта долевого строительства» не было получено, уведомление считается врученным от даты направления его «Застройщиком» в адрес «Участника долевого строительства».

13.3.1. До подписания настоящего договора «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, подготовленной «Застройщиком».

Содержание проектной документации «Участнику долевого строительства» понятно, возражений не имеет.

13.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из «Сторон» и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

«ЗАСТРОЙЩИК»: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙКОМПЛЕКТ». Юридический адрес: 241037, г. Брянск, ул. Авиационная, стр. 34Б, оф. 106, ОГРН 1127746039816; ИНН 7720740058; КПП 325701001; р/сч 40702810808000004434 в Брянском Отделении №8605 ПАО Сбербанк г. Брянск, кор/сч 30101810400000000601; БИК 041501601, тел.: 37-76-76, 37-76-16.

М.Н. Стройло,
действующий на основании Устава

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:

Приложение № 1 к договору №СЧ/ _ участия в долевом строительстве от ____ .2021 г.

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, на земельном участке, расположенном по строительному адресу: Брянская область, г. Брянск, улица Счастливая.

Жилое здание с монолитным каркасом, с техническим подпольем под всем зданием.

Количество этажей здания – 17, в том числе:

- эксплуатируемые – 17 этажей, в том числе:
 - подземная парковка – -1 этаж;
 - жилые – 16 этажей (1-16 этажи);
- техподполье;
- технический этаж;
- крышная котельная.

Общая площадь многоквартирного жилого дома 21 196,80 м², класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 5 баллов.

Здание запроектировано с полным каркасом из монолитного железобетона. Основными несущими элементами каркаса являются монолитные железобетонные колонны различного сечения. При армировании железобетонных элементов используется арматурная сталь класса А500С по ТУ 14-1-5254-94 (ГОСТ Р 52544-2006). При бетонировании элементов каркаса применяется бетон класса по прочности на сжатие В30.

Междуэтажные перекрытия и плиты покрытия выполнены монолитным железобетоном из бетона класса В30. Армирование плит перекрытия выполняется арматурой класса А500С.

Наружные стены ненесущие из ячеистобетонных блоков с утеплителем, с облицовкой силикатным кирпичом.

Стены подземного этажа – монолитные железобетонные класса В30.

Внутренние стены и перегородки – кирпич силикатный.

Кровля – плоская.

____комнатная квартира №____(в осях _с-_с), состоящая: из 1-й комнаты (_ кв.м.), кухни (_ кв.м.), коридора (____ кв.м.), санузла (____ кв.м.), лоджии (____ кв.м.); подъезд _ (в осях _-_), этаж __, общая площадь _ кв.м. (согласно СНиП с учетом коэффициента 0,5 площади летних помещений для лоджий, с учетом коэффициента 0,3 площади летних помещений для балконов).

«Застройщик»: _____ М.Н. Стройло,
действующий на основании Устава.

«Участник долевого строительства»: _____