#### **ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**

 г. Брянск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Созидание"**, место нахождения: 241035, Российская Федерация, г. Брянск, ул. Кислородная, д. 5, Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 32 № 001897315 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Брянску, дата выдачи: 10.01.2013 г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица 32 № 000512219 выдано 28.12.2004 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 6 по Брянской области, ОГРН 1043266016892, ИНН/КПП 3255044338/325701001, в лице Директора Полянина Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой комплекс на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0033233:1463 и 32:28:0033233:1462 в г. Брянск. Жилой дом поз.1 (1-й и 2-й этапы строительства) (далее также жилой дом или Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать объект долевого строительства в собственность «Участнику» долевого строительства, а «Участник» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приёма-передачи.

Указанный адрес является строительным, после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

1.2.Сведения и характеристики объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

- \_\_\_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_ общей приведенной (расчетной) площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м (жилая \_\_\_\_\_\_ м.кв., общая \_\_\_\_\_\_\_\_ м.кв., включая балконы и лоджии \_\_\_\_\_\_\_\_ м.кв.), расположенной на \_\_\_\_ этаже (ограничение в осях : \_\_\_\_; \_\_\_\_\_\_) в жилом комплексе на земельных участках с кадастровыми номерами 32:28:0033233:1463 и 32:28:0033233:1462 в г. Брянск. Жилой дом поз.1 (1-й и 2-й этапы строительства). Приложение № 1 к настоящему договору «План объекта долевого строительства», являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора).

Номер квартиры уточняется по окончании строительства по результатам первичной технической инвентаризации объекта. «Участник» уведомлен, что общая проектная площадь включает в себя 1/2 площади лоджии. Общая площадь по результатам технической инвентаризации определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ без учета площади лоджий, что не означает уменьшения площади квартиры, предусмотренной договором.

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

|  |  |
| --- | --- |
| НАИМЕНОВАНИЕ ХАРКТЕРИСТИКИ | ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ |
| Вид | Кирпичный |
| Назначение | Многоквартирный жилой дом  |
| Этажность | 11-16, в т.ч. – 1 подземный |
| Общая площадь (без учета летних помещений) | 7610,20 |
| Материал наружных стен | Кирпич |
| Материал поэтажных покрытий  | Сборные железобетонные |
| Класс энергоэфективности  | «В» |
| Класс сейсмостойкости | До 5 баллов включительно |
| Система отопления | Крышная котельная |

1.4.В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ у Участника долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на квартиру возникает доля в праве собственности на следующее общее имущество многоквартирном доме:

- помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммутации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудования (технические подвалы) согласно проекту;

- крыши, ограждения несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения согласно проекту;

- земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5.Чистовая внутренняя отделка Квартиры не предусмотрена и передается «Участнику» в следующей готовности:

- оштукатурены капитальные стены выполненные из силикатного кирпича;

- выполняется устройство сухой цементно-песчаной стяжки пола;

- межкомнатные перегородки выполнены из полнотелых плит ПГП;

- в квартирах устанавливаются счетчик холодной и горячей воды;

- в квартиру заведены провода для возможного подключения домофонной трубки, интернета, цифрового телевидения;

- устанавливаются окна из ПВХ-профиля с детскими замками, без установки подоконников и устройства откосов, производится остекление лоджий;

- полностью выполнена поквартирная разводка системы отопления (с установкой биметаллических радиаторов по проекту) и силового электрооборудования и электроосвещения;

- устанавливается металлическая входная дверь с замком.

1.6.ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

1.6.1.Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ №214-ФЗ).

1.6.2. Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешения на строительство № 32-28-108-2024 от 06.12.2024 г., выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска Брянской городской администрации;

- Проектной декларации, опубликованной в сети Интернет 32-000367 от 11.12.2024г. на сайте www/наш.дом.рф.

1.6.3. Строительство идет на земельных участках, находящихся в собственности Застройщика на основании договоров купли-продажи земельных участков от 01.04.2024 г., номер регистрации 32:28:0033233:1463-32/074/2024-5 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 03.04.2024 года, площадь участка 11 759 кв. м., номер регистрации 32:28:0033233:1462-32/074/2024-5 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 04.04.2024 года, площадь участка 4 089 кв. м, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), магазины, расположены по адресу: Брянская область, г. Брянск, Советский район, улица Спартаковская.

- Кадастровые номера земельных участков 32:28:0033233:1463 и 32:28:0033233:1462.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1."Участник" оплачивает "Застройщику" долевое участие в строительстве в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(сумма прописью) рублей 00 копеек, что является ценой договора за объект долевого строительства. Цена договора фиксирована и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 2.5 и 2.6 Договора.

Цена Договора рассчитывается как произведение размера общей приведенной площади объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. Квартиры, согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(стоимость прописью) рубля 00 копеек. (НДС не облагается) за 1 кв.м.

2.2.Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек на специальный эскроу-счет, открываемый в  Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», Генеральная лицензия Центрального Банка Российской Федерации № 1481 от 08.08.2015г., ОГРН 1027700132195, место нахождения: 117997 г. Москве, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 241050 г. Брянск, пр. Ленина, 10б, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851, ИНН 7707083893, корреспондентский счет № 30101810400000000601 в ГРКЦ ГУ Банка России по Брянской области, БИК 041501601, счет МФР № 30301810508006004000 в лице Брянского отделения № 8605 Сбербанка России, именуемым далее Банк далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант») не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии,

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание», ИНН 3255044338.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Оплата Цены договора, производится Участником с использованием специального счета эскроу: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

2.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

2.4. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

2.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 2.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

2.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

2.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.9. Участник долевого строительства не имеет право осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1.«Застройщик» обязуется:**

3.1.1.Обеспечить выполнение работ согласно условиям настоящего Договора.

3.1.2.Обеспечить готовность квартиры до ее передачи «Участнику» в состоянии, указанном в п. 1.5 настоящего Договора.

3.1.3.В течение четырех месяцев, с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 30.04.2029 г., передать квартиру «Участнику» по акту приема-передачи при условии выполнения «Участником» обязательств по оплате, указанных в разделе 2 Договора. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

3.1.4.Передать ключи от квартиры, а также все документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства.

**3.2.«Участник» обязуется:**

3.2.1.Оплатить стоимость квартиры в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.2.Принять квартиру по акту приема-передачи в течение трех месяцев с момента получения сообщения указанного в пункте 4.3. настоящего договора, в том числе в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, но не позднее 30.04.2029 г.

3.2.3. До регистрации права собственности на квартиру не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудования квартиры.

3.2.4.Передавать свои права (права и обязанности), предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам исключительно в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.5.Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личное участия, и подписывать все документы, необходимые для получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.3.Планируемый срок ввода дома в эксплуатацию – не позднее 4 квартала 2028 г. В случае если планируемый срок ввода дома в эксплуатацию переносится на новый срок, «Стороны» заключают письменное соглашение с указанием нового срока ввода дома в эксплуатацию. Если «Участник» уклоняется от заключения такого дополнительного соглашения, настоящий Договор может быть расторгнуть в установленном законе порядке.

3.4.Дополнительное соглашение к настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области.

3.5. «Застройщик» гарантирует, что указанная квартира на момент заключения настоящего договора свободна от прав и притязаний третьих лиц, в частности, не является объектом спора, инвестиций, не заложена, не арестована, не обременена и не отчуждена каким-либо иным способом третьим лицам.

3.6.Гарантийный срок на объект строительства (квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки – 3 года со дня передачи квартиры ''Участнику'' по акту приемки-передачи.

3.7.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства – 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.8.Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

3.9.Стороны исходят из того, что свидетельством качества квартиры, соответствие её проекту, техническим нормам и правилам является полученное «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

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

3.11. «Участник» уведомлен и согласен с тем, что количество машино-мест на момент передачи Объекта «Участнику» является не окончательным. Итоговое (фактическое) количество машино-мест будет сформировано после ввода в эксплуатацию второго многоквартирного жилого дома построенного на данном Земельном участке в рамках разрешения на строительство № 32-28-109-2024 от 06.12.2024 г. выданного Брянской городской администрацией.

**3.12. «Участник долевого строительства» предоставляет следующие согласования и заверения:**

3.12.1. Подписанием настоящего Договора «Участник долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Перечень персональных данных, передаваемых «Застройщику» на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактный номер телефона (домашний, сотовый, рабочий); фактический адрес проживания; адрес регистрации; СНИЛС; ИНН; данные о семейном положении, в том числе Ф.И.О. супруга (супруги); прочие. Цель использования персональных данных: исключительно в целях совершения и исполнения настоящего договора, для статистики и анализа, обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, с использованием средств автоматизации или без использования таких средств. Настоящее согласие дается «Застройщику» на осуществление действий в отношении персональных данных «Участника долевого строительства», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, и уничтожение, передачу третьим лицам в случае необходимости, а также осуществления иных действий, предусмотренных действующим законодательство о выборах и защите персональных данных. Давая настоящее согласие, «Участник долевого строительства» подтверждает, что действует по собственной воле и без принуждения. Положения Федерального закона от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных «Участнику долевого строительства» разъяснены и понятны.

3.12.2. Подписанием настоящего Договора «Участник долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на осуществление «Застройщиком» по его усмотрению действий, направленных на раздел, выдел, объединение, перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 32:28:0033233:1463 и 32:28:0033233:1462 в случае, если это необходимо для организации строительства жилого дома, строительства иных объектов недвижимости на указанных участках и/или для организации управления жилым домом.

3.12.3. Подписанием настоящего Договора «Участник долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на изменение «Застройщиком» проектной документации в части перепрофилирования жилых помещений (квартир) в нежилые, нежилых помещений в жилые, переустройства (перепланировки, переоборудования) нежилых помещений, расположенных на первом этаже, а также этажах ниже нулевой отметки, а также устройства нежилых помещений на крыше здания. В случае создания указанных объектов без использования средств участников долевого строительства (за счет собственных средств «Застройщика», либо за счет средств инвесторов), объекты подлежат передаче «Застройщику» либо инвесторам, без отнесения таких помещений к общему имуществу Объекта. В случае включения указанных выше помещений в состав общего имущества Объекта, затраты на их обустройство, перепланировку, реконструкцию и т.п., производятся за счет средств участников долевого строительства. «Участник долевого строительства» дает согласие на включение в состав общего имущества объектов, созданных за счет средств «Застройщика» либо инвесторов, в случае, если «Застройщиком» и/или инвесторами будет принято решение о включении данных объектов в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.12.4. Подписанием настоящего Договора «Участник Долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на изменение адреса жилого дома.

3.12.5. Подписанием настоящего Договора «Участник долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на избрание «Застройщиком» по его усмотрению и последующую передачу им управления Объектом управляющей организации после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в случае, если собственниками помещений в жилом доме не предпринимаются меры к выбору способа управления жилым домом.

3.12.6. Подписанием настоящего Договора «Участник долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на получение от «Застройщика» коротких текстовых информационных сообщений (SMS) по номерам подвижной радиотелефонной связи, указанным в настоящем договоре, а также в иных письменных документах, адресованных им в адрес «Застройщика».

3.12.7. Подписанием настоящего Договора «Участник долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на самостоятельное определение «Застройщиком» назначения и вида использования нежилых помещений, размещенных на первом этаже жилого дома.

3.12.8. Подписанием настоящего Договора «Участник долевого строительства» дает «Застройщику» безусловное согласие на строительство «Застройщиком» на указанных в п. 1.6.3. Договора земельных участках (участке) другого многоквартирного жилого дома согласно полученного разрешения на строительство № 32-28-109-2024 от 06.12.2024 г. выданного Брянской городской администрацией

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1.Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несёт «Застройщик».

4.2.Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3.«Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участника» о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

4.4.«Участник» в течение трех дней с момента получения сообщения о завершении строительства обязан приступить к принятию квартиры.

4.5.При незаконном уклонении «Участника» от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе «Участника» долевого строительства от принятия объекта долевого строительства «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, и направить Участнику уведомление заказным письмом с описью вложения.

4.6.В случае составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительств риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику» долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.7.По настоящему Договору обязательства «Застройщика» по передаче «Участнику долевого строительства» квартиры могут быть исполнены досрочно, и в этом случае «Участник» обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

**5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

5.1 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 предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе п.2 настоящего Договора, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды, 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 также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

5.2 «Застройщик» вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия «Участника», а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

5.3 «Участник» дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 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 собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости. «Участник» дает согласие на передачу права собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

5.4 Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности «Участника» на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

5.5 «Участник» вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. «Участник» обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

5.6 «Участник» в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить «Застройщика» и Банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а так же последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.7 В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, «Участник» вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования «Застройщиком» и Банком такой уступки, безосновательный отказ «Застройщика» в согласовании Договора уступки не допускается.

5.8 «Участник» 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.

5.9 «Участник» ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.10 В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. К отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

5.11.Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны 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.

5.12.Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5.13.Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

 - лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

 - застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.14 Право собственности на квартиру, указанную в пункте 1.2. настоящего договора, "Участник" приобретает после государственной регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Брянской области, при условии выполнения раздела 2 настоящего Договора.

5.15 Оплата услуг по государственной регистрации договора и права собственности в стоимость по данному договору не входит и оплачивается "Участником" самостоятельно.

5.16. Стороны несут ответственность за нарушение условий настоящего Договора в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, падение летательных аппаратов и/или их обломков, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.2.Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

6.3. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, предварительно решаются между сторонами путем переговоров, в случае не достижения согласия спор подлежит рассмотрению в соответствии с действующим законодательством. Срок рассмотрения претензии – 30 дней с момента получения претензии.

6.4. Срок действия договора – с момента подписания до реализации сторонами условий договора.

6.5. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

6.6. Участник до подписания Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством многоквартирного многоэтажного жилого дома и объекта долевого строительства.

6.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Брянской области. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, несёт «Участник».

6.8. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

6.10. Перечень приложений к настоящему Договору

Приложение № 1. План Квартиры. (с учетом местоположения объекта долевого строительства на этаже)

7. ПОДПИСИ СТОРОН

 «Участник»:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «ЗАСТРОЙЩИК»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Созидание"

Юридический адрес: 241035, г. Брянск, ул. Кислородная, д.5. Почтовый адрес: 241035, г. Брянск, ул. Кислородная, д.5., Тел./факс (4832) 59-55-42, ИНН 3255044338, КПП 325701001 ОГРН 1043266016892, Расчетный счет: 40702810308000103178 Банк: Брянское отделение № 8605 ПАО Сбербанк , БИК: 041501601, Корр. счет: 30101810400000000601

 Директор

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Полянин

 Приложение №1

#### к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 участия в долевом строительстве жилого дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г

План Квартиры.

ПОДПИСИ СТОРОН

«Участник»:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«ЗАСТРОЙЩИК»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Созидание"

Юридический адрес: 241035, г. Брянск, ул. Кислородная, д.5. Почтовый адрес: 241035, г. Брянск, ул. Кислородная, д.5., Тел./факс (4832) 59-55-42, ИНН 3255044338, КПП 325701001 ОГРН 1043266016892, Расчетный счет: 40702810308000103178 Банк: Брянское отделение № 8605 ПАО Сбербанк , БИК: 041501601, Корр. счет: 30101810400000000601

 Директор

Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Созидание»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. В. Полянин