

**Общество с ограниченной ответственностью Универсальная строительная компания «Надежда»**, (ОГРН 1103256003290, ИНН 3255512554, КПП 325701001, юридический адрес: 241007, город Брянск, улица Бежицкая, дом 1, корпус 11, зарегистрировано 20.09.2010 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области), в лице Зверевой Натальи Михайловны, действующей на основании доверенности № 32 АБ 1136757 от 19.09.2016г., удостоверенной Шаталовой Ириной Васильевной, нотариусом Брянского нотариального округа Брянской области, зарегистрировано в реестре за № 2С-2092, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, гражданство \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

**1.1.** Застройщик обязуется на возмездной основе в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом по строительному адресу: **многоквартирный многоэтажный жилой дом поз. 9 со встроенными помещениями общественного назначения в микрорайоне «Сосновый бор» Брянского района Брянской области** (далее по тексту «**Объект**»), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать нижеуказанный объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в порядке и на условиях настоящего Договора уплатить обусловленную договором цену (инвестиционный взнос на строительство обособленного индивидуально-определённого объекта долевого строительства в Объекте) и принять объект долевого строительства (далее по тексту «**Квартира**») не ранее срока получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

**1.1.1.** В целях настоящего Договора, Квартира идентифицируется по данным проектной документации, имеет следующие характеристики и место размещения в Объекте:

Строит. № в объекте	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры в т.ч.		
				Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь вспомогательных помещений, лоджий, балконов (кв.м.) (лоджии – коэф. 0,5; балкон – коэф. 0,3)	Жилая площадь (кв.м.)
Площадь Квартиры для целей расчета цены договора						

План с отображением в графической форме места расположения Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) на этаже Объекта является неотъемлемым приложением № 1 к настоящему Договору.

Квартира создается с исполнением обязательных требований установленных национальными стандартами в соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В случае если стандарты Квартиры перечнем не предусмотрены, Застройщик обязуется передать Квартиру со следующим допустимым качеством:

Квартира создается без выполнения внутренних отделочных работ: без шпатлевания стен поверх слоя штукатурки до качественной отделки с допустимой разуклонностью поверхностей (допустимая разуклонность поверхностей устанавливается сторонами до 30 мм на метровых расстояниях), без оклейки стен обоями, масляной и клеевой окраски, без сантехнического оборудования, плиты, настилки полов, внутрикомнатных дверей, без облицовки плиткой, без установки электро-радио розеток, выключателей и других приборов домоустройства. Допустимая разуклонность положения плит перекрытия Стороны считают расстояние в 3 сантиметра по краям плиты. В случае превышения данного норматива Квартира подлежит оборудованию натяжными потолками за счет Застройщика, при условии, если данные разуклонности не являются результатом осадки плиты либо её допустимой деформации, не связанной с работой Застройщика.

Квартира оборудуется: отоплением (в соответствии с проектной документацией) , горячим и холодным водоснабжением, системой водоотведения, электроснабжением.

В Квартире выполняются работы в соответствии с проектом: установка пластиковых оконных блоков (остекление лоджий не предусматривается), установка входной двери, штукатурные работы и цементная стяжка пола (без нивелирования поверхностей и с допустимым растрескиванием с толщиной трещин не более 3 мм), прокладываются инженерные системы: сантехнические до первого запорного устройства или ответвления трубы в Квартире, прокладка электросети с выводом проводов в отверстия для установления розеток, установка электросчетчиков, счетчиков учета водопотребления, домофона, прокладка слаботочной сети.

Любые отклонения по качеству Квартиры по мнению Участника долевого строительства не предусмотренные настоящим Договором и законом установленными стандартами не признаются существенными, и не рассматриваются в качестве обоснованных претензий, не зависимо от мнения специалистов (экспертов) в строительной отрасли, привлеченных Участником долевого строительства для их фиксации.

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

**1.1.2.** Земельный участок, расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, микрорайон Сосновый бор, является собственностью ООО «Актив» (ОГРН 1103256001067, ИНН 3255511871, КПП 324501001, юридический адрес: 241525 Брянская область, Брянский район, ж/д ст. Чернец, мкр-н Сосновый бор, д.10) на основании Решения об учреждении Общества с ограниченной ответственностью «Актив» от 25.06.2010г. № 1, Решения учредителя юридического лица от 24.04.2013г., Решения единственного учредителя ООО «Актив» от 30.11.2011г., Передаточный акт в подтверждение принятия в собственность в порядке оплаты уставного капитала земельного участка и объектов незавершенного строительства во исполнение решения единственного участника от 25.07.2010г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22 июля 2016 г. сделана запись регистрации № 32-32/002-32/016/030/2016-733/1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 22.07.2016г. ООО УСК «Надежда» владеет и пользуется земельным участком площадью 4 856 кв. м. с кадастровым номером 32:02:0530302:1623 на основании договора аренды земельного участка от 27.07.2016г., зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации Кадастра и картографии по Брянской области № 32-32/001-32/001/075/2016-185/1 от 06.09.2016г. и акта приема передачи земельного участка к договору аренды от 27.07.2016г.

**1.1.3.** В соответствии со ст. 13 214-ФЗ исполнение обязательств Застройщика по договору обеспечивается залогом вышеуказанных земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома, залогом строящегося на этом земельном участке дома и в соответствии со ст. 12.1 214-ФЗ страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства согласно генерального договора № ГОЗ-75-0455/16 от 27.09.2016г. заключенного с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ».

**1.1.4.** Объект согласно проектной документации имеет следующие строительные характеристики:

- Материал наружных стен – трехслойные с гибкими связями толщиной 530мм. Внутренний слой из ячеистобетонных блоков (D=500кг/м<sup>3</sup>) толщиной 300мм; утеплитель – минераловатные плиты Изовент-90 толщ. 100мм; облицовочный слой 120мм из силикатного кирпича СУЛ-125/35 на цем.-песч. растворе М75;
- Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты по альбому ИЖ 120/22-14, опирающиеся на ригели;
- Класс энергоэффективности – А-высокий.

**1.2.** Одновременно с возникновением права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства, что опосредовано соблюдением им процедуры государственной регистрации права собственности, возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

Применительно к Объекту под общим имуществом Стороны признают земельный участок на котором расположен Объект в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, помещения в Объекте, 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 4.2 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 Объекте не подпадающего под вышеописанные критерии, такое помещение признается собственностью Застройщика, как созданного за счет его собственных средств и в своих интересах.

**1.3.** Правовые основания для заключения настоящего Договора и наличие у Застройщика прав на осуществление строительства Объекта с привлечением денежных средств третьих лиц являются:

- Полученное Разрешение на строительство Объекта № 32-502313-637-2016 от 09.09.2016;
- Оформленное и зарегистрированное в установленном законом порядке права аренды на земельный участок;
- Проектная декларация по Объекту, опубликованная в средствах массовой информации на сайте [www.nadegda-stroy.ru](http://www.nadegda-stroy.ru);
- В отношении Застройщика не проводятся процедуры ликвидации;
- В отношении Застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- В отношении Застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;
- В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
- В реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);
  - У Застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период. Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не принято;
  - У Генерального директора, Исполнительного директора и Главного бухгалтера Застройщика отсутствуют судимости за преступления в сфере экономики, а также в отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации;
  - каких-либо ограничений корпоративных регламентов, которые обязан соблюдать Застройщик при заключении настоящего Договора, не имеется.

**1.4.** Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с вышеуказанными документами и основаниями для заключения настоящего Договора, ему разъяснены все юридические последствия заключения настоящего Договора.

Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что ни на дату заключения настоящего Договора, ни в перспективе не имеет оснований для возможных требований о том, что ему не понятны основания и последствия заключения настоящего Договора, не имеет каких-либо ограничений и запретов на заключение настоящего Договора, не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой и попечительством, патронажем не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть заключаемых сделок и обстоятельств по их заключению и исполнению. Участник долевого строительства подтверждает, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для него условиях.

**1.5.** Застройщик устанавливает гарантийный срок на Квартиру продолжительностью 5 (пять) лет от даты оформления передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, устанавливается продолжительностью 3 (три) года от даты оформления первого передаточного акта по Объекту.

**1.6.** Гарантийные обязательства не распространяются на последствия, возникшие не по вине Застройщика, по причине нарушения требований Инструкции по эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах либо некачественно проведенных Участником долевого строительства ремонтных/отделочных работ. Данная Инструкция выдаётся Участнику долевого строительства Застройщиком при передаче Квартиры, а также размещается вместе с соответствующей Проектной декларацией на сайте Застройщика (<http://www.nadegda-stroy.ru>).

## **2. Цена договора и порядок расчетов**

**2.1.** Стороны настоящего договора установили, что стоимость Квартиры на момент заключения договора составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ руб.) из расчета \_\_\_\_\_ руб. за квадратный метр, НДС не облагается. Стоимость Квартиры, установленная настоящим пунктом договора, не является окончательной, и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.4.1 настоящего договора.

**2.2.** Расчет по данному договору производится в течение пяти дней после регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области (Управлении Росреестра по Брянской области).

**2.3.** В цену договора не включается стоимость страховой премии в размере, установленном договором страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств перед Участником долевого строительства по своевременной передаче ему Квартиры.

Застройщик обязуется до регистрации настоящего договора заключить договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств перед Участником долевого строительства по своевременной передаче Квартиры в пользу выгодоприобретателя – Участника долевого строительства и оплатить его за свой счет. Указанный договор является основанием для оформления и выдачи Застройщиком Участнику долевого строительства страхового полиса, являющегося неотъемлемым приложением к комплекту документов, передаваемому в Управление Росреестра по Брянской области для государственной регистрации настоящего договора. Страховой полис вступает в силу от даты государственной регистрации настоящего договора. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с договором страхования и правилами страхования, заключенным между Застройщиком и страховщиком.

### **3. Права и обязанность сторон по договору.**

#### **Порядок приемки Квартиры по качеству.**

**3.1.** Застройщик обязуется:

**а)** завершить строительство Объекта во 2 квартале 2018 г. Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и уведомления «Участника долевого строительства», при условии сохранения неизменным срока передачи Квартиры, предусмотренного подпунктом б) пункта 3.1. настоящего Договора.

**б)** передать «Участнику долевого строительства» Квартиру по передаточному акту в 4 квартале 2018 г. Застройщик вправе передать Квартиру до установленного срока, но не ранее даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**в)** обеспечить «Участника долевого строительства» необходимой документацией для регистрации права собственности на Квартиру.

**г)** одновременно с оформлением передаточного акта Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного её использования, сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

**3.2.** «Участник долевого строительства» обязуется:

**а)** Своевременно произвести расчёт с Застройщиком по настоящему Договору.

**б)** В случае нарушения сроков оплаты по настоящему договору Участнику долевого строительства начисляется неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**в)** безусловно принять Квартиру с оформлением передаточного акта в течение 3 календарных дней от даты получения от Застройщика уведомления о получении им разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и готовности к передаче Квартиры.

В случае неявки Участника долевого строительства для приемки Квартиры и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства почтового уведомления о необходимости явки для приемки Квартиры, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Наличие у Участника долевого строительства замечаний по качеству не является основанием для отказа о приемки Квартиры и оформления передаточного акта, и не должно подменять обязанность по исполнению им требований пункта 3.3 настоящего Договора.

В случае отказа Участника долевого строительства для приемки Квартиры по надуманным предлогам и с нарушением условий пункта 3.3 настоящего договора, данное поведение признается злоупотреблением правом со стороны Участника долевого строительства, в связи с чем Застройщик вправе оформить передачу Квартиры в одностороннем порядке с указанием оснований для такого оформления.

С момента составления Застройщиком одностороннего акта, его обязательства по настоящему Договору признаются исполненными в согласованный в Договоре срок.

При уклонении от подписания передаточного акта, в период от даты направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и готовности Застройщика к передаче Квартиры до даты оформления и подписания передаточного акта, на Участника долевого строительства начисляется неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены договора за каждый день просрочки.

**г)** нести расходы в порядке компенсации, в том числе отнесенные на Застройщика, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в Управлении Росреестра по Брянской области), страхованием, а также иные расходы, связанные с оформлением Квартиры (получение техпаспорта в органах технической инвентаризации, государственной регистрации и прочее). подписать дополнительное соглашение о переносе сроков передачи Объекта в случае возникновения такой необходимости у Застройщика.

д) подписать дополнительное соглашение о переносе сроков передачи Квартиры в случае возникновения такой необходимости у Застройщика, если перенос сроков не превышает 6 (шести) месяцев.

е) после ввода Объекта в эксплуатацию и оформления передаточного акта в месячный срок зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Росреестра по Брянской области.

### **3.3. Порядок приемки Квартиры по качеству:**

а) после завершения всех строительно-монтажных и пуско-наладочных работ на Объекте, но до передачи его государственной приемочной комиссии и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется заблаговременно уведомить Участника долевого строительства о готовности Квартиры для предварительного осмотра, установления и устранения выявленных существенных недостатков Квартиры, с указанием контактного лица для оформления соответствующих замечаний по качеству Квартиры, а Участник долевого строительства обязуется прибыть на Объект, и оформить и подписать акт (дефектную ведомость) с контактным лицом Застройщика промежуточный акт приемки Квартиры по качеству с указанием наличия выявленных недостатков (дефектов) либо отсутствия замечаний.

При этом недостатки должны быть существенными. Существенными и обоснованными признаются недостатки Квартиры по качеству, если они связаны с несоответствием проектной документации и настоящему договору. Любые иные недостатки не признаются таковыми.

Срок для предъявления и оформления замечаний по качеству устанавливается продолжительностью от даты направления Участнику долевого строительства почтового уведомления о готовности Квартиры для предварительного осмотра и до даты ввода Объекта в эксплуатацию (данный срок может быть продлен по соглашению сторон). В случае, если Участник долевого строительства уклоняется (бездействует по любым причинам, в том числе не получает почтовую корреспонденцию) от оформления акта приемки Квартиры по качеству в установленные сроки, Квартира признается созданной без замечаний по качеству. За пределами установленных сроков, при условии оформления передаточного акта на Квартиру и в пределах гарантийного срока, замечания могут быть приняты и устранены Застройщиком в индивидуальном порядке.

б) наличие замечаний по качеству Квартиры которые не признаются существенными не является для Участника долевого строительства основанием для отказа от её приемки по передаточному акту. При наличии неразрешимых в порядке переговоров споров по качеству Квартиры является основанием для Застройщика для выбора экспертной организации, проведения за свой счет независимой экспертизы для установления критериев существенности, обоснованности требований Участника долевого строительства, установления объема, разумных сроков и стоимости работ по их устранению. Потребитель вправе присутствовать при проведении экспертизы качества и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

Заключение экспертной организации является для сторон окончательным и бесспорным. В случае если заключение экспертизы не даст подтверждения о нарушении требований к качеству Квартиры, расходы Застройщика на её проведение полностью возлагаются (компенсируются) за счет Участника долевого строительства.

в) по результатам выполненных работ по исправлению недостатков Квартиры, Стороны оформляют и подписывают акт о соответствии Квартиры по качеству и отсутствия соответствующих замечаний. Повторное устранение одних и тех же дефектов не допускается, если их появление не связано с качеством произведенных Застройщиком работ по их устранению.

г) В случае, если будет установлено, что Квартира после устранения недостатков не может быть пригодной для предусмотренного договором использования, либо устраненные недостатки появляются вновь, либо их устранение по стоимости будет превышать 10 (десять процентов) от цены Договора, Участник долевого строительства вправе:

1) Потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора, но не более чем на 10 (десять процентов) от цены Договора.

2) Привлечь за свой счет подрядную организацию, имеющую соответствующий допуск к производству строительных работ, и после завершения работ требовать от Застройщика компенсации своих реально понесенных расходов на устранение недостатков. При этом, до начала работ привлеченной организацией, Участник долевого строительства обязуется согласовать и утвердить у Застройщика смету с расчетом стоимости производства работ, которая не может превышать более чем на 10 (десять процентов) цену Договора и не содержать виды работ не установленных экспертным заключением, составленным в соответствии с подпунктом б) пункта 3.3. настоящего Договора. Компенсации подлежат расходы, подтвержденные Участником долевого строительства первичными бухгалтерскими документами, оформленными привлеченной подрядной организацией (договор подряда, акты приемки выполненных работ по форме КС-2, справки о стоимости работ по форме КС-3, счет-фактура, счет, приходный кассовый ордер, кассовый чек, платежное поручение либо квитанция об оплате).

Требование о компенсации расходов на устранение недостатков не может подменяться требованием о возмещении убытков.

В случае, если проведенные привлеченной подрядной организацией работы по устранению недостатков в результате приведут к ухудшению качества Квартиры предусмотренного настоящим Договором, требование Участника долевого строительства о компенсации расходов на устранение недостатков удовлетворению не подлежит.

В случае, если проведенные привлеченной подрядной организацией работы по устранению недостатков в результате приведут к улучшению качества Квартиры предусмотренного настоящим Договором, но в пределах установленного лимита, за счет применения дорогостоящих материалов, либо материалов и видов работ не предусмотренных проектной и сметной документацией Объекта, требование Участника долевого строительства о компенсации расходов на устранение недостатков удовлетворению подлежит частично, и не включает в себя необоснованные затраты на улучшение.

**3.4.** В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения, либо невозможности устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства в порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств в размере цены Договора.

**3.5.** «Участник долевого строительства» не вправе уступать права требования по настоящему договору, либо иным образом отчуждать Квартиру до полного исполнения взятых на себя обязательств по данному договору, и без письменного согласия Застройщика. Уступка прав требования по настоящему договору оформляется за дополнительную плату в размере 0,25% от суммы договора. Расходы по данному пункту договора оплачивает или «Участник долевого строительства» или Новый «Участник долевого строительства».

**3.6.** Во избежание утраты и хищений, Застройщик передаёт Участнику долевого строительства необходимое для оснащения Квартиры оборудование: счетчик горячей и холодной воды, электросчетчик, после подписания акта, предусмотренного п.п. «б» п. 3.1. Договора. Обязанность по монтажу и постановке на учёт данного оборудования, а также соответствующие расходы возлагаются на Участника долевого строительства, если соглашением Сторон не установлено иное.

**3.7.** Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада Объекта до регистрации права собственности на Квартиру. После такой регистрации изменение фасада Объекта осуществляется в порядке, предусмотренном действующим жилищным и градостроительным законодательством.

**3.8.** После оформления передаточного акта на Квартиру, любое изменение планировки Квартиры (перепланировку) либо её переоборудование Участник долевого строительства вправе производить только с письменного согласия Застройщика и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

#### **4. Дополнительные условия**

**4.1.** Площадь Квартиры и её стоимость подлежат уточнению по данным обмеров органов технической инвентаризации с изменением стоимости настоящего договора из расчета стоимости одного квадратного метра по настоящему договору.

Доплата/возврат неоплаченной/оплаченной сверх фактической площади стоимости Квартиры производится Участником долевого строительства/Застройщиком в срок не позднее одного месяца с момента получения Участником долевого строительства от Застройщика уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию и необходимости явиться для приемки Квартиры, если иной порядок не установлен дополнительным соглашением между Сторонами.

При этом, предельно допустимым для Участника долевого строительства размером изменений общей проектной площади Квартиры и соответственно её стоимости в большую или меньшую сторону является удельный показатель не более 5% (пять процентов) от цены Договора и площади Квартиры соответственно.

В случае если удельный показатель превысит установленный размер и будет связан с внесением либо необходимостью внесения Застройщиком изменений в проектную документацию, то данные изменения признаются существенными и Участник долевого строительства вправе обратиться по своей инициативе в суд с требованием о расторжении настоящего Договора, если иной способ разрешения спора Страны не согласуют дополнительно.

**4.2.** Участник долевого строительства 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 Объекта, которые создаются Застройщиком для себя и за свой счет либо в интересах конкретных инвесторов, без отнесения таких помещений к общему имуществу Объекта.

**4.3.** К правоотношениям из настоящего Договора допустимо применение действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) принятых в обычаях делового оборота. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств вопрос дальнейшего действия договора решается обеими сторонами на дополнительно согласованных условиях на основании подтверждающих эти обстоятельства документов исходя из сложившейся конкретной ситуации.

**4.4.** Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны обязуются разрешать с соблюдением досудебного порядка. Срок рассмотрения обоснованно заявленных требований устанавливается продолжительностью 15 рабочих дней от даты получения соответствующей претензии.

**4.5.** При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**4.6.** Участник долевого строительства дает свое согласие на избрание Застройщиком и последующую передачу им управления Объектом управляющей организации после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Последующее изменение формы управления либо смену управляющей организации, Участник долевого строительства производит после оформления права собственности на Квартиру и в порядке установленном жилищным законодательством.

**4.7.** В случае необходимости у Участника долевого строительства получения разрешения доступа в Объект, в том числе получения ключей от уличной входной двери и Квартиры, для решения вопросов, связанных с подготовкой Квартиры для проведения ремонтных/отделочных работ по доведению качественных характеристик Квартиры, до состояния устраивающего Участника долевого строительства для последующего проживания, и что не связано с обстоятельствами, изложенными в пункте 3.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется заключить Соглашение о порядке совершения указанных действий. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за нарушение установленного порядка и обязан возместить Застройщику с момента подписания вышеуказанного Соглашения все расходы, связанные с его содержанием, техническим обслуживанием и эксплуатацией Объекта.

**4.8.** После подписания передаточного акта Участник долевого строительства приобретает права владения и пользования Квартирой, несет риски её сохранности или повреждения, а также ответственность перед третьими лицами, возникающими в связи с осуществлением прав владения и пользования. Передаточный акт является законным основанием для возникновения у Участника долевого строительства обязательства по содержанию Квартиры, общего имущества Объекта и оплате коммунальных и иных платежей.

**4.9.** 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.

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 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.

**4.10.** Участник долевого строительства настоящим дает свое 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.

**4.11.** Все уведомления Сторон по настоящему Договору считаются направленными надлежащим образом по адресам указанным в настоящем Договоре. При наличии нескольких адресов у Участника долевого строительства (в том числе если от имени Участника долевого строительства действуют несколько лиц) извещение считается надлежащим в случае направления почтовой корреспонденции по одному из адресов, если иное не указано в настоящем договоре.

В случае изменения почтовых и других реквизитов, Стороны обязаны уведомить друг друга заказным почтовым отправлением с описью вложения. Если данное условие не будет выполнено одной из сторон, все уведомления переданные по последнему известному реквизиту будут признаваться надлежащим уведомлением другой стороны. Риск неполучения почтовой корреспонденции несет сторона её не получившая, в порядке требований статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ.

**4.12.** Информация о Застройщике, а также иная информация, в том числе о ходе строительства по настоящему договору доступна на сайте Застройщика (<http://www.nadegda-stroy.ru>).

## **5. Изменение и расторжение договора**

**5.1.** Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон, за исключением случаев прямо предусмотренных настоящим договором.

**5.2.** Настоящий договор может быть расторгнут только по соглашению сторон либо по решению суда.

**5.3.** По требованию одной из сторон Договор может быть расторгнут судом только в следующих случаях:

**а)** при существенном нарушении условий договора одной из сторон;

**б)** при нарушении сроков оплаты, установленных п. 2.2. настоящего Договора (просрочки внесения платежа) в течение более чем два месяца.

**5.4.** Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора кроме случаев предусмотренных законом и настоящим договором, не допускается.

**5.5.** В случаях расторжения договора (после его государственной регистрации) по соглашению сторон договор прекращает свое действие с момента подписания сторонами соглашения о прекращении взаимных обязательств.

**5.6.** В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям не предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере 3 (три) процента от цены договора, и утрачивает право требования уплаты процентов за пользование денежными средствами и каких-либо неустоек.

**5.7.** Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует, предусмотренным пунктом 1.3 настоящего Договора, требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**5.8.** В случае одностороннего отказа от исполнения договора, его расторжения либо прекращения, в отношении встречных обязательств по возврату либо уплате денежных средств, зачет встречных однородных требований не допускается.

## **6. Действие договора во времени**

**6.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

**6.2.** С момента подписания передаточного акта либо одностороннего акта настоящий договор считается исполненным, на него распространяются требования статьи 408 Гражданского кодекса РФ (прекращение обязательств исполнением).

#### **7. Заключительные положения**

**7.1.** Настоящий договор составлен в 5-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**7.2.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не предусмотрено настоящим договором.

#### **Застройщик: ООО УСК «Надежда» 555505**

Юридический адрес: 241007, город Брянск, улица Бежицкая, дом 1, корпус 11

р/с 40702810202500000032 в ПАО «МИнБанк», БИК 044525600

к/сч 30101810300000000600, ИНН 3255512554, КПП 325701001

#### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ почтовый адрес: \_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_

#### **ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик:

**ООО УСК «Надежда»**

\_\_\_\_\_  
**Зверева Наталья Михайловна**, действующая на основании доверенности от 19.09.2016г.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

К договору об участии в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

План создаваемого объекта  
\_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_  
Общей площадью – \_\_\_ м<sup>2</sup>  
На \_\_\_ этаже  
В \_\_\_ подъезде  
В жилом доме расположенном  
по адресу: многоквартирный  
многоэтажный жилой дом поз.  
9 со встроенными  
помещениями общественного  
назначения в микрорайоне  
«Сосновый бор» Брянского  
района Брянской области

ООО УСК «Надежда»

\_\_\_\_\_ Зверева Наталья Михайловна, действующая на основании доверенности от 19.09.2016г.

