

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

г. Брянск

\_\_\_\_\_ 20\_\_ год

**Общество с ограниченной ответственностью «Универсальная Строительная Компания «Надежда»**, (ОГРН 1103256003290, ИНН 3255512554, КПП 325501001, юридический адрес: 241035, город Брянск, улица Ульянова, дом 14, зарегистрировано 20.09.2010 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области), именуемое далее «Застройщик» в лице генерального директора Александра Ивановича, действующего на основании Устава, Протокола № б/н от 09 июня 2014г., с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили между собой договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. «Участник долевого строительства» принимает долевое участие в совместном строительстве жилого дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, далее именуемый «Объект», в части финансирования:

№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры в т.ч.		
				Общая площадь (кв.м.)	Площадь летних помещений (кв.м.) (лоджии – коэф. 0,5; балкон – коэф. 0,3)	Жилая площадь (кв.м.)
Расчетная площадь						

и объектов общего имущества и общей долевой собственности в жилом доме.

Приложение к договору - планировка Объекта в осях \_\_\_\_\_.

1.2. **Объект передается без выполнения внутренних отделочных работ:** сантехнического оборудования, плиты, настилки полов, шпаклевания стен поверх слоя штукатурки до качественной отделки и устранения допустимой разуклонности поверхностей (допустимая разуклонность поверхностей устанавливается сторонами до 30 мм на метровых расстояниях), оклейки стен обоями, масляной и клеевой окраски, внутрикомнатных дверей, облицовки плиткой, электро-радио розеток, выключателей и других приборов домоустройства.

1.3. **Объект оборудован:** отоплением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, электроснабжением. В Объекте выполняются работы в соответствии с проектом: установка пластиковых оконных блоков без учета остекления лоджий, установка входной двери, штукатурные работы и цементная стяжка пола (без нивелирования поверхностей под нормы СНиП), прокладываются инженерные системы: сантехнические до первого запорного устройства или ответвления трубы в квартире, прокладка электросети с выводом проводов в отверстия проемы для установления розеток, установка электросчетчиков, прокладка слаботочной сети.9

**2. Цена договора и порядок расчетов**

2.1. Стороны настоящего договора установили, что стоимость Объекта на момент заключения договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), НДС не облагается. Стоимость Объекта, установленная настоящим пунктом договора, не является окончательной, и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.4.1 настоящего договора.

2.2. Расчет по данному договору должен быть произведен полностью в срок не позднее 5-ти дней, со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области (далее – Управление 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 обязательств перед Участником долевого строительства по своевременной передаче жилого помещения Участнику долевого строительства.

Застройщик обязуется до регистрации настоящего договора заключить договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств перед Участником долевого строительства по своевременной передаче жилого помещения в пользу выгодоприобретателя – Участника долевого строительства. Указанный договор является неотъемлемым приложением к комплексу документов, передаваемому в Управление Росреестра по Брянской области для государственной регистрации настоящего договора.

Участник долевого строительства одновременно с исполнением обязательства, предусмотренного пунктом 2.2. настоящего договора, обязуется выплатить Застройщику в порядке компенсации стоимость страховой премии, уплаченную Застройщиком по вышеуказанному договору страхования.

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

3.1. Застройщик обязуется:

а) завершить строительство жилого дома в срок до \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию может быть изменен путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и уведомления «Участника долевого строительства».

б) передать Объект «Участнику долевого строительства» по приемо-сдаточному акту в срок до \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., но не ранее даты получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

В порядке требований статьи 452 Гражданского кодекса РФ, «Участник долевого строительства» дает свое согласие и признает за Застройщиком право на одностороннее изменение срока передачи Объекта до трех месяцев без необходимости оформления отдельного дополнительного письменного соглашения к настоящему договору и его госрегистрации. Такое изменение срока Застройщик оформляет заблаговременно (не менее чем за два месяца до предстоящих изменений) в виде внесения изменений в проектную декларацию на своем официальном сайте в Интернете и признается Сторонами достигнутым от даты их опубликования.

Изменение срока передачи Объекта на более продолжительный срок осуществляется Сторонами в порядке требований пункта 3 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве.

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

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 Объект по акту приемки-передачи в течение 10 дней с момента уведомления о получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и готовности застройщика к передаче Объекта. В случае отказа либо неявки Участника долевого строительства для приемки Объекта, Застройщик вправе оформить приемку - передачу Объекта в одностороннем порядке уведомив об этом «Участника долевого строительства». 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 Объекта до даты оформления и подписания передаточного акта, на Участника долевого строительства начисляется неустойка в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены договора за каждый день просрочки.

г) нести расходы, в том числе отнесенные на Застройщика, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в Управлении Росреестра по Брянской области), а также иные расходы, связанные с оформлением Объекта (получение техпаспорта в органах технической инвентаризации, свидетельства о государственной регистрации права собственности).

д) подписать дополнительное соглашение о переносе сроков передачи Объекта в случае возникновения такой необходимости у Застройщика.

е) после ввода «Объекта» в эксплуатацию и получения правоустанавливающих документов в трехмесячный срок зарегистрировать право собственности в Управлении Росреестра по Брянской области.

### 3.3. Порядок приемки Объекта по качеству:

а) заблаговременно либо одновременно с оформлением Застройщиком извещения о завершении строительства, но до ввода объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта для предварительного осмотра, установления и устранения недостатков Объекта, с указанием контактного лица для оформления соответствующих замечаний по качеству Объекта, а Участник долевого строительства обязуется прибыть на Объект, и оформить с контактным лицом Застройщика промежуточный акт приемки Объекта по качеству с указанием наличия либо отсутствия замечаний.

Срок для предъявления и оформления замечаний по качеству устанавливается продолжительностью от даты почтового уведомления Участника долевого строительства о готовности Объекта для предварительного осмотра и не более одного месяца от даты ввода Объекта в эксплуатацию. В случае, если «Участник долевого строительства» уклоняется (бездействует по любым причинам) от оформления акта приемки-передачи Объекта по качеству в установленные сроки, Объект признается принятым без замечаний по качеству. За пределами установленных сроков замечания могут быть приняты и устранены Застройщиком в индивидуальном порядке с соблюдением порядка, установленного подпунктом в) пункта 3.3 настоящего договора.

б) наличие замечаний по качеству Объекта не является для Участника долевого строительства основанием для отказа от приемки Объекта по передаточному акту.

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

По результатам выполненных работ по исправлению недостатков Объекта, 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.

3.4. «Участник долевого строительства» не вправе уступать права требования по настоящему договору, либо иным образом отчуждать вышеуказанный Объект 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».

3.5. Во избежание утраты и хищений, Застройщик передаёт Участнику долевого строительства необходимое для оснащения его 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.

3.6. «Участник долевого строительства» не вправе проводить изменение фасада дома как до, так и после регистрации права собственности на Объект.

3.7. Любое изменение планировки Объекта (перепланировку) «Участник долевого строительства» вправе производить только с письменного согласия Застройщика и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, изменение планировки выполняется и оплачивается «Участником долевого строительства» и в общую стоимость Объекта не входит.

## 4. Дополнительные условия

4.1. Площадь Объекта подлежит уточнению по данным органов технической инвентаризации с изменением стоимости настоящего договора из расчета цены 1 кв.м. по настоящему договору. Доплата стоимости производится в срок не позднее одного месяца с момента получения уведомления от Застройщика о вводе объекта в эксплуатацию, если иной порядок не установлен дополнительным соглашением между Сторонами.

4.2. Настоящим пунктом договора «Участник долевого строительства» уведомлен и дает свое согласие на переустройство жилых помещений (квартир) первого этажа в нежилые помещения, а также на проведение в соответствии с действующим законодательством необходимых для этого переустройства реконструкции и (или) перепланировки с присоединением общего имущества многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора.

4.3. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств вопрос дальнейшего действия договора решается обеими сторонами на основании подтверждающих эти обстоятельства документов исходя из сложившейся конкретной ситуации.

4.4. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства.

4.5. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Застройщик уведомляет «Участника долевого строительства» о том, что управление жилым домом может быть передано Застройщиком товариществу собственников жилья (далее – ТСЖ), в связи с чем «Участник долевого строительства» имеют право стать членом ТСЖ.

4.7. В случае необходимости у «Участника долевого строительства» получения разрешения доступа в Объект, в том числе получения ключей от нее, для решения всех вопросов, связанных с подготовкой Объекта для проживания, «Участник долевого строительства» обязуется заключить Соглашение о порядке совершения указанных действий. При этом, «Участник долевого строительства» несет ответственность за установленный порядок использования имуществом и обязаны возместить Застройщику с момента подписания вышеуказанного Соглашения все расходы, связанные с его содержанием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.

4.8. После подписания акта приема-передачи «Участник долевого строительства» приобретает права владения и пользования жилыми помещением, несет риски их сохранности или повреждения, а также ответственность перед третьими лицами, возникающими в связи с осуществлением прав владения и пользования.

4.9. Застройщик устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства 5 лет.

4.10. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

#### **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 в связи с задержкой срока передачи Объекта не допускается, поэтому Участник долевого строительства отказывается от права, предусмотренного пп.1 п.1 ст.9 Закона об участии в долевом строительстве.

5.5. В случаях расторжения договора по соглашению сторон договор прекращает свое действие с момента подписания сторонами соглашения о прекращении взаимных обязательств.

5.6. В случае расторжения по инициативе Участника долевого строительства настоящего договора (после момента государственной регистрации договора в установленном порядке), последний обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере 3 (три) процента от цены договора, указанной в пункте 2 настоящего Договора.

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

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом РФ. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим только после заключения настоящего договора.

6.2. С момента подписания акта приема-передачи либо одностороннего акта настоящий договор считается исполненным, на него распространяются требования ст. 408 ГК РФ (прекращение обязательств исполнением).

#### **7. Заключительные положения**

7.1. К отношениям в рамках настоящего договора применяются условия о непреодолимой силе (форс-мажор), принятые в обычаях делового оборота.

7.2 Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

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

7.4. Стороны обязаны уведомить друг друга в случае изменения почтовых и других реквизитов, если данное условие не будет выполнено одной из сторон, все уведомления переданные по указанному адресу будут признаваться надлежащим уведомлением другой стороны.

#### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик

Генеральный директор ООО УСК «Надежда»

Участник долевого строительства: