

Договор об участии в долевом строительстве № _____

г. Брянск

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Группа компаний Надежда», (ОГРН 1133256013384, ИНН 3257008751, КПП 325701001, юридический адрес: 241007, город Брянск, улица Бежицкая, дом 1, корпус 11, офис 201, зарегистрировано 25.09.2013 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и _____ (**ФИО**), пол _____, гражданство _____, дата рождения _____ года, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, 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 со встроенными помещениями общественного назначения поз. 13 в микрорайоне «Академический» на территории бывшего аэропорта Советского района г. Брянска** (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 настоящим 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 является жилым помещением и идентифицируется по данным проектной документации, имеет следующие характеристики и место размещения в Объекте:

Строит. № в Объекте	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат

	площадь помещений (кв.м.)	Площадь вспомогательных помещений, лоджий, балконов и иных(кв.м.) (лоджии – коэф. 0,5; балкон – коэф. 0,3)	Жилая площадь (кв.м.)
комната №1 (номера комнат согласно приведенного плана)			
кухня			
коридор			
санузел №1			
балкон			
Итого:			
Общая приведённая площадь			
Квартиры для целей расчета цены настоящего 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 создаётся 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 пере дать Квартиру со

следующим допустимым качеством:

Квартира создаётся без выполнения внутренних отделочных работ: без грунтовки поверхностей стен и потолка, 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, плитки, 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 рабочим проектом: установка пластиковых оконных блоков, 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 (траектория прокладки электропроводки может быть изменена от строго вертикальной по усмотрению Застройщика, либо по согласованию с Участником долевого строительства, при этом трассы прокладки подлежат фиксации в письменной форме на соответствующем плане, который в последствии подлежит передаче Участнику долевого строительства вместе с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства (далее – Инструкция), установка электросчетчиков, счетчиков учета водопотребления, домофона, прокладка слаботочной сети.

По инициативе Застройщика, допускается внесение изменений в проектную документацию не ухудшающих эксплуатационные характеристики Квартиры, в части, но не ограничиваясь, технологией производства работ и используемых материалов.

Стороны вправе предусмотреть дополнительные характеристики Квартиры (дополнительные работы), которые не включены в базовую комплектацию, не входящие в цену Договора, не изменяющие проектные решения, но которые Застройщик обязуется выполнить за дополнительную плату, о чем Стороны заключают отдельное соглашение, не требующее государственной регистрации, но обязательное для Сторон. В отношении таких работ споры по качеству при приемке Квартиры не допускаются, и разрешаются в индивидуальном порядке.

1.1.2. Строительство ведется на земельном участке площадью 14680 кв.м. с кадастровым номером 32:28:0030812:490, расположенном по адресу: Брянская область, г. Брянск, территория бывшего аэропорта. Застройщику земельный участок принадлежит на основании договора субаренды земельного участка №3596-СА от 01.12.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области (Управлением Росреестра по Брянской области) 28.12.2017г. за №32:28:0030812:490-32/001/2017-7.

1.1.3. В соответствии со ст. 13 214-ФЗ исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом вышеуказанного земельного участка, предоставленных для строительства многоквартирного дома.

1.1.4. Объект согласно проектной документации имеет следующие строительные характеристики:

- Здание запроектировано с полным каркасом из монолитного железобетона. Основными несущими элементами каркаса являются монолитные железобетонные пилоны, диафрагмы жесткости, стены лесничных клеток и лифтовых шахт толщиной 200 мм. Наружные самонесущие стены 1 этажа (1...3 этажей) - из ячеистобетонных блоков (D=600кг/м³) СТБ 1117-98 с наружным утеплением плитами минераловатными BASWOOL ФАСАД 110 ТУ5762-00-80015406-2010 толщиной 80 мм устройством навесной фасадной системы ВФ МП 2005 с воздушным зазором и облицовкой фасадными кассетами PUZZLON производства ООО «Компания Металл Профиль». Наружные самонесущие стены 2..15 этажей (4...16 этажей) и технического этажа выполнены многослойными, из ячеистобетонных блоков (D=600кг/м³) СТБ 1117-98 с наружным утеплением плитами минераловатными BASWOOL ФАСАД 110 ТУ5762-00-80015406-2010 толщиной 80 мм и облицовкой снаружи силикатным полнотелым кирпичом с полимерным покрытием марки СУЛПо-М125/Ф100/2.0 ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе марки 75.

- Материал поэтажных перекрытий – безбалочное монолитное железобетонное толщ.200мм;
- Класс энергоэффективности – В-средний;
- Класс сейсмостойкости – 5.

1.2. Одновременно с возникновением права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства, что опосредовано соблюдением им процедуры государственной регистрации права собственности, либо вступлением его во владение Квартирой по любым законным основаниям, возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте и обязательство по содержанию Квартиры, включая обязательство по оплате коммунальных и иных платежей.

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:

- Положительное заключение экспертизы проектной документации, выданное ООО «Брянский Центр Стоимостного Инжиниринга» регистрационный номер №32-2-1-2-0026-17 дата выдачи 26.12.2017г., положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий ООО «Тульской негосударственный строительной экспертизы» регистрационный номер №71-2-1-1-0128-17 дата выдачи 01.11.2017г., о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

- Полученное Разрешение на строительство Объекта № 32-301-3412-2018 от 26.02.2018;

- Оформленное и зарегистрированное в установленном законом порядке права субаренды на земельный участок;

- Проектная декларация по Объекту, опубликованная в средствах массовой информации на сайте 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 такого строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации;

- каких-либо ограничений корпоративных регламентов, которые обязан соблюсти 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 в целом.

Гарантийные обязательства не распространяются на последствия, возникшие не по вине Застройщика, по причине нарушения требований Инструкции либо некачественно проведенных Участником долевого строительства ремонтных/отделочных работ. Данная Инструкция выдается 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. Цена настоящего Договора определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади и общей приведенной площади Квартиры и составляет _____ (Сумма прописью) рублей, НДС не облагается, из расчета стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади в размере _____ (Сумма прописью) рублей.

Цена, не является окончательной, и подлежит изменению в большую либо меньшую сторону, в случаях, предусмотренных пунктом 4.1. настоящего Договора.

2.2. Расчет по настоящему Договору производится в следующем порядке:

- _____.

3. Права и обязанность сторон по договору.

Порядок приемки Квартиры по качеству.

3.1. Застройщик обязуется:

а) завершить строительство Объекта в 4 квартале 2020 года.

б) передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту в течение 6 (шести) месяцев от даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию предварительно уведомив в письменной форме Участника долевого строительства о готовности Квартиры к передаче. Застройщик вправе передать квартиру досрочно.

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, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, сроке службы Квартиры и входящих в состав Квартиры элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

а) своевременно произвести расчёт с Застройщиком по настоящему Договору.

б) в случае нарушения сроков, уплатить неустойку в соответствии с действующим законодательством.

в) безусловно принять Квартиру с оформлением передаточного акта в течение 5 календарных дней от даты получения от Застройщика уведомления о получении им разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и готовности к передаче Квартиры.

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 от 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.

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, Застройщик вправе оформить приемку посредством составления одностороннего акта.

С момента составления Застройщиком одностороннего акта, его обязательства по настоящему Договору признаются исполненными.

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

д) после ввода Объекта в эксплуатацию и оформления передаточного акта нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и мест общего пользования, а также 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 строительного-монтажных и пуско-наладочных работ на Объекте, но до передачи его государственной приемочной комиссии и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик вправе 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 настоящему Договору или иные недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования. 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 в соответствии с требованиями подпункта в) пункта 3.2. настоящего Договора. 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.

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 права на Квартиру до полного исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика.

За оформление Застройщиком документов по уступке прав требования по настоящему Договору взимается дополнительная плата в размере 0,25% от цены договора. Расходы по данному пункту настоящего Договора оплачивает или Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства по их соглашению.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора, а в случае не оплаты, либо частичной оплаты, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

3.6. Во избежание утраты и хищений, Застройщик устанавливает счетчик горячей и холодной воды, электросчетчик, после подписания акта, предусмотренного подпунктом б) пункта 3.1. настоящего Договора, на

основании заявки Участника долевого строительства поданной Застройщику или в управляющую организацию, расходы возлагается на Застройщика. Обязанность по постановке на учёт данного оборудования, а также соответствующие расходы возлагаются на Участника долевого строительства.

3.7. Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада Объекта (включая установку кондиционного оборудования, спутниковых антенн и прочее) 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 в пределах гарантийных сроков 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.

4.2. Участник долевого строительства даёт 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 настоящего 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 не достижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Застройщик обязан заключить договор управления Объектом с управляющей организацией, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию (пункт 14 статьи 161 ЖК РФ). 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 личной 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 в пропорции в площади Квартиры.

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 даёт 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 даётся 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 N 152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

4.10. Участник долевого строительства настоящим даёт 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, указанных в настоящем Договоре, если иное не согласовано сторонами дополнительно.

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>).

4.13. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади помещений входящих в общую приведенную площадь может осуществляться застройщиком без подписания отдельного письменного соглашения, и не является нарушением условий настоящего Договора.

4.14. Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) на счет Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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 настоящего 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 настоящий Договор может быть расторгнут судом в случаях предусмотренных законом.

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

5.5. В случаях расторжения настоящего Договора (после его государственной регистрации) по соглашению Сторон настоящий Договор прекращает свое действие с момента подписания Сторонами соглашения о прекращении взаимных обязательств.

5.6. 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 настоящего Договора во внесудебном порядке.

5.7. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего 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 4-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 «Специализированный застройщик «Группа компаний Надежда»

Юридический адрес: 241007, город Брянск, улица Бежицкая, дом 1, корпус 11, офис 201

р/с 40702810106227000086 Воронежский филиал АБ «РОССИЯ», БИК 042007677

к/сч 30101810300000000677, ИНН 3257008751, КПП 325701001

Участник долевого строительства:

_____ (ФИО), почтовый адрес: _____, телефон _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний Надежда»

Участник долевого строительства:

**Планировка предполагаемой Квартиры,
с её выделением на поэтажном плане подъезда**

Приложение №1 План создаваемого объекта: _____ комнатная квартира № _____; расчетная площадь – _____, расположенная на _____ этаже, во _____ подъезде, в жилом доме, расположенная по адресу: Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения поз.13 в микрорайоне «Академический» на территории бывшего аэропорта Советского района г. Брянска.

- Здание запроектировано с полным каркасом из монолитного железобетона. Основными несущими элементами каркаса являются монолитные железобетонные пилоны, диафрагмы жесткости, стены лестничных клеток и лифтовых шахт толщиной 200 мм. Наружные самонесущие стены 1 этажа (1...3 этажей) - из ячеистобетонных блоков (D=600кг/м³) СТБ 1117-98 с наружным утеплением плитами минераловатными BASWOOL ФАСАД 110 ТУ5762-00-80015406-2010 толщиной 80 мм устройством навесной фасадной системы ВФМП 2005 с воздушным зазором облицовкой фасадными кассетами PUZZLON производства ООО «Компания Металл Профиль». Наружные самонесущие стены 2...15 этажей (4...16 этажей) и технического этажа выполнены многослойными, из ячеистобетонных блоков (D=600кг/м³) СТБ 1117-98 с наружным утеплением плитами минераловатными BASWOOL ФАСАД 110 ТУ5762-00-80015406-2010 толщиной 80 мм и облицовкой снаружи силикатным полнотелым кирпичом полимерным покрытием марки СУЛПо-М125/Ф100/2.0 ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе марки 75.

- Материал поэтажных перекрытий – безбалочное монолитное железобетонное толщ.200мм;
- Количество этажей -17
- Класс энергоэффективности – В-средний;
- Класс сейсмостойкости – 5.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Группа компаний Надежда»