

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА  
по объекту строительства: многоквартирный многоквартирный жилой дом,  
расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, улица Степная, 9

УТВЕРЖДЕНА:  
Директор ООО «Домострой» \_\_\_\_\_ С.И. Белин



Договор  
участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Брянск

\_\_\_\_\_ дата

Общество с ограниченной ответственностью «Домострой», зарегистрировано администрацией г.Брянска за №2051 от 17.12.1992г. Юр. Адрес: 241012 г. Брянск, ул. Камозина, д.38, р/счет 40702810408000103340 в отделении № 8605 Сбербанка России г.Брянск к/счет 30101810400000000601, БИК 041501601, КПП 325701001, ИНН 3232012562, ОКПО 10465562, ОГРН 1023201067075, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Белина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон о долевом строительстве), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Брянск, Советский район, улица Степная, 9 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Указанный адрес является строительным, после приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании следующих документов:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU 32301000 – 2413, выданное отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории г. Брянска 02 июня 2014г.

Разрешение на строительство № RU 3230100 – 2413 –А, выданное отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории г. Брянска 30 апреля 2015г.

Разрешение на строительство № 32-301-2413-Б-2016, выданное отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории г. Брянска 09 января 2017 г. (в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство от 02.06.2014г. №RU32301000-2413 и от 30.04.2015 №RURU32301000-2413-А в связи с корректировкой проектной документации).

1.2.2. Земельный участок общей площадью 4770 кв.м. представлен на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации права 32-АЖ № 041331 от 05.03.2012г.; кадастровый номер: 32:28:0030901:59;

1.2.3. В соответствии со ст. 15.2 Закона о долевом строительстве, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечено страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией - НО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков».

Условия страхования предоставленные для ознакомления Участнику долевого строительства находятся в отделе продаж ООО «Домострой» по адресу: 241012 г.Брянск, ул. Камозина, д.38 с 9-00 до 17-30.

1.2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору, с момента его государственной регистрации обеспечивается: залогом земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности и строящемся на этом земельном участке жилым домом.

1.2.5. Проектная декларация, предоставленная для ознакомления Участнику долевого строительства, размещена на сайте Застройщика <http://domostroi32.ru/> 17 июня 2014 г., а также в отделе продаж ООО «Домострой» по адресу: 241012 г.Брянск, ул. Камозина, д.38 с 9-00 до 17-30.

1.3. Объектом долевого строительства является квартира, имеющая следующие характеристики:

Подъезд	Этаж	№ квартиры (предполож)	Количество комнат	Площадь квартиры, кв.м.	Площадь лоджии с коэф.0,5	Общая площадь квартиры, кв.м.

В объекте долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства выполняются следующие работы: штукатурка стен, цементная стяжка пола в отапливаемых помещениях квартиры, установка входной двери, установка оконных блоков и дверных балконных блоков с остеклением и подоконной доской, домофонная сеть, устройство системы отопления, устройство системы электроснабжения с установкой выключателей и розеток, устройство стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры (без гребенок) и стояк канализации с заглушками.

1.4. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснено и понятно состояние передаваемой квартиры без производства следующих работ: шпаклевки и окраски стен и потолков, выравнивания основания пола под лицевое покрытие, оклейки стен обоями, укладки керамической плитки, внутриквартирной разводки сетей ТВ, телефонизации, установки ванны, установки сантехфаянса(мойки, унитаза, умывальника, смесителей), установки межкомнатных дверей, устройства встроенной мебели и антресолей, установки электрической плиты, внутриквартирной разводки водопровода и канализации. Наличие либо отсутствие остекления лоджий определяется проектным цветовым решением фасада, утверждаемым Главным архитектором города Брянска. При наличии в проектном цветовом решении фасада остекления лоджий, такое остекление оплачивается Участником долевого строительства дополнительно, до сдачи дома в эксплуатацию, в порядке и за цену, установленную Застройщиком на момент остекления лоджий.

1.5. Общая площадь, номер квартиры подлежат уточнению по данным ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» без изменения стоимости квартиры.

1.6. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома – 1 полугодие 2017г., с возможностью досрочного окончания строительства и сдачи дома. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию может быть изменен путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и уведомления «Участника долевого строительства».

1.7. Плановый срок передачи объекта долевого строительства (квартиры) Участнику долевого строительства - 1 сентября 2017г., с возможностью досрочной передачи объекта долевого строительства (квартиры).

## 2. Цена договора, срок и порядок ее уплаты.

2.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Вознаграждение застройщика включает в себя:

- текущую оплату услуг застройщика в размере 3% от каждого платежа (текущее вознаграждение);
- дополнительное вознаграждение застройщика (экономия от строительства), которая определяется как разница между средствами привлеченными от участников долевого строительства суммой фактических затрат на строительство и общей суммы текущего вознаграждения застройщика. Текущее и дополнительное вознаграждение застройщика признаются оплатой его услуг и могут расходоваться застройщиком по своему усмотрению.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению согласно ст. 18 Закона о долевом строительстве.

2.2. 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.

Застройщик заключил договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом

строительстве в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства. Указанный договор страхования является неотъемлемым приложением к настоящему договору.

2.3. Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / руб. на расчетный счет «Застройщика» после государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, но не позднее \_\_\_\_\_.

**2.4. Указанная цена договора является окончательной.**

2.5. Оформление объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства производится только после полной оплаты Застройщику цены договора, определенной в соответствии с условиями настоящего договора.

2.6. Стороны не участвуют во взаимных прибылях и убытках друг друга.

### **3. Гарантии качества.**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

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

### **4. Права и обязанности сторон.**

#### **4.1. Обязанности Застройщика.**

4.1.1. Построить многоквартирный жилой дом и в плановый срок получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств в соответствии с условиями настоящего договора передать ему объект долевого строительства в срок до 15 дней по передаточному акту, в срок, указанный в п. 1.7 настоящего договора.

4.1.4. При передаче объекта долевого строительства обязан сообщить Участнику долевого строительства о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного его использования, а также о возможных для самого Участника долевого строительства последствий несоблюдения соответствующих требований.

#### **4.2. Обязанности Участника долевого строительства.**

4.2.1. Уплатить цену договора в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В течение 15-ти рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика, предусмотренного п. 4.1.2 настоящего договора, принять объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. Не производить самовольную перепланировку, переоборудование, изменения в несущих конструкциях объекта долевого строительства. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях квартиры Участник долевого строительства вправе производить только в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства.

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

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный п. 4.2.2 срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, установленного

п.4.2.2. договора, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика переуступить свои права и передавать обязанности по настоящему договору.

#### **5. Особые условия.**

5.1. Оформление права собственности на объект долевого строительства не является предметом настоящего договора. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с:

- регистрацией настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области;
- государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства.

5.2. Право собственности на объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, подписания передаточного акта с Застройщиком, и государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ, но не позднее 2-х месяцев после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получения правоустанавливающих документов. Затраты, связанные с изготовлением технического паспорта на жилое помещение (квартиру) и регистрацией собственности в стоимость по данному договору не входят, оформляются и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

5.3. В соответствии с п.14 ст.161 ЖК РФ управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком заключается договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Участник долевого строительства обязуется при подписании передаточного акта заключить договор с данной управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства, в том числе авансовые платежи по техническому обслуживанию и коммунальным услугам, охране, вывозу мусора исходя из фактической стоимости и соразмерно площади объекта долевого строительства с момента подписания передаточного акта в отношении объекта долевого строительства (квартиры).

5.4. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

5.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

#### **6. Ответственность сторон и обстоятельства непреодолимой силы.**

6.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующий на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения п. 4.2.3 настоящего договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику убытки в размере рассчитанной Застройщиком сметной стоимости восстановительного ремонта объекта долевого строительства.

6.3. В случае отказа Участника долевого строительства от настоящего договора в одностороннем порядке, Застройщик вправе взыскать с него неустойку в размере 10 % от цены договора.

6.4. В случае иного неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут материальную ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предотвратить разумными мерами.

## **7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Исправления не допускаются и считаются недействительными.

7.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления от стороны уведомления об изменении реквизитов, засчитываются в исполнение обязательств надлежащим образом.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с обязательным направлением предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования Участнику долевого строительства в следующих случаях:

- в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа, предусмотренного в п.2 настоящего договора более чем на 5 банковских дней;
- при уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или отсутствия сведений о нем в течение шести месяцев с момента окончания срока, установленного в п.4.2.2 настоящего договора.

7.5. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор или потребовать его расторжения в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве. В случае одностороннего расторжения договора Участником долевого строительства Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные в счет цены договора.

7.6. В иных случаях односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменения или расторжения осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **8. Заключительные положения.**

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы разрешить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований.

8.2. В случае, если возникшие споры и разногласия не могут быть урегулированы по взаимному согласию, стороны передают спор на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При этом обязательным является соблюдение претензионного порядка урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

8.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

8.4. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **9. Подписи сторон.**

«Застройщик»  
Директор ООО «Домострой»

«Участник долевого строительства»

Белин С.И.