**ДОГОВОР \_\_\_\_/2**

**участия в долевом строительстве**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г. г. Брянск**

 **ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КОМПЛЕКТ*»*** *(зарегистрировано Администрацией Фокинского района г. Брянска 30.10.1992 г. и внесено в реестр под № 822, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 32 №000556983, дата государственной регистрации: 20 декабря 2002 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по Фокинскому району г. Брянска, за основным государственным регистрационным номером 1023201293114, ИНН 3235001826,* *КПП 325701001)*, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Листратенко Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство РФ, \_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан Отделением УФМС России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_ г.**,** код подразделения\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту **«Дольщик**»), с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 1.1. Стороны договорились о строительстве в порядке долевого участия объекта долевого строительства в виде **\_\_\_\_\_\_\_\_ комнатной квартиры № \_\_\_\_\_**  расположенной на **\_\_\_** этаже в осях **\_\_\_\_\_** согласно приложению,16-ти этажного монолитного жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, котельной и КТП, расположенном по адресу: Брянская область, город Брянск, Фокинский район, микрорайон «Мясокомбинат». Строительный объект расположен на земельном участке площадью – 10 152 кв.м, расположенном по адресу: Брянская область, г.Брянск, Фокинский р-н, Мясокомбинат мкр., поз.3, кадастровый номер 32:28:041608:14, на основании: Договора уступки прав аренды земельного участка находящегося в государственной собственности от 11.07.2011г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 05.09.2011г. за № 32-32-01/039/2011-790; Дополнительного соглашения от 26.11.2013г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, № 38293 от 08.06.2007г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 23.12.2013г. за № 32-32-01/090/2013-924; Дополнительного соглашения от 29.08.2014г. к договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, № 38293 от 08.06.2007г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области 15.09.2014г. за № 32-32-01/080/2014-075.

Застройщик осуществляет строительство вышеуказанного объекта на основании:

-Разрешения на строительство №RU 32301000-2528 выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска 22.09.2014 года; -Разрешения на строительство (в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство от 22.09.2014 №RU 32301000-2528 в связи с изменением конструктивных решений и технико-экономических показателей) № 32-301-2528-А-2016, выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска 31 марта 2016г. –Разрешения на строительство (в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство от 22.09.2014 №RU 32301000-2528, от 31.03.2016 № 32-301-2528-А-2016 в связи с изменением конструктивных решений, технико-экономических показателей и корректировкой проектной документации) № 32-301-2528-Б-2016, выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска 20 июня 2016г.

 **«Дольщик»** выражает свое согласие на последующие действия **«Застройщика»** с земельным участком, связанные с его разделом, выделением, перераспределением, которые необходимы для ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов, в том числе инженерной инфраструктуры, возводимых на вышеуказанном земельном участке.

 Общая площадь квартиры (по определению ЖК, без учета площади летних помещений/ балконов, лоджий) составляет \_\_\_\_\_ м2**.** Общая площадь приведенная квартиры (по определению СНиПа, с учетом приведенной площади летних помещений/ балконов, лоджий) составляет \_\_\_\_\_ м2. Оплачиваемая приведенная площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_ м2.

 1.2. **«Застройщик»** передает вышеуказанную квартиру **«Дольщику»** с установкой радиаторов, счетчиков холодной, горячей воды, электросчетчиков, с выполнением цементной стяжки пола, разводки электрической сети, с остеклением оконных проемов; без внутренней отделки (шпатлевки, устройства чистых полов, оклейки стен обоями, облицовки плиткой, окраски); без установки межкомнатных дверей; без установки сантехнического (унитаза, мойки, умывальника, ванны, полотенцесушителя) и электрооборудования (без электрической плиты). Вышеуказанную внутреннюю отделку «Дольщик» производит за счет собственных средств.

 1.3.Срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 2 полугодие 2018 года (но непозднее 22.09.2018г.).

 **«Застройщик»** оставляет за собой право досрочно сдать жилой дом в эксплуатацию, а **«Дольщик»** согласен с этим.

1.4. По объективным причинам экономического и инженерно-технического характера возможен перенос сроков ввода жилого дома в эксплуатацию. Изменения по срокам ввода дома в эксплуатацию регулируются между **Застройщиком и Дольщиком** путем заключения дополнительного соглашения.

 1.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства (квартиру) – 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства).

1.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передачи объекта долевого строительства.

**2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

 2.1. Цена одного квадратного метра приведенной оплачиваемой площади квартиры составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей. Общая стоимость квартиры на момент подписания сторонами договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей**.**

 2.2. Сумма, указанная в п.2.1. договора, оплачивается **«Дольщиком»** согласно графика оплаты:

**- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей – в течение 2-х дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Брянской области.

При соблюдении графика оплаты сумма остается окончательной и изменению не подлежит.

 2.3. Площади, указанные в п.1.1. настоящего договора, подлежат уточнению по данным предприятия технической инвентаризации.

 Если фактическая приведенная площадь квартиры (по определению СНиПа, с учетом приведенной площади летних помещений/балконов, лоджий) по данным предприятия, осуществляющего техническую инвентаризацию, окажется больше или меньше площади указанной в п.1.1. настоящего договора в пределах 1,0 кв.м включительно, ни одна из сторон не производит ни доплату ни возврат денежных средств.

 При изменении приведенной оплаченной проектной площади (по определению СНиПа, с учетом приведенной площади летних помещений/ балконов, лоджий) больше чем на 1,0 кв.м или меньше более чем на 1,0кв.м стороны обязуются произвести доплату или возврат денежных средств из расчета стоимости 1,0кв.м на момент заключения настоящего договора за переданные или непереданные площади сверх 1,0 кв.м.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

 3.1. **«Застройщик»** обязуется:

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

 3.1.2. **«Застройщик»** письменно уведомляет **«Дольщика»** о готовности квартиры к передаче и передает квартиру не позднее двух месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

 3.1.3. После ввода жилого дома в эксплуатацию **«Застройщик»** обязан передать **«Дольщику»** необходимые документы для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Брянской области права собственности на квартиру.

 3.1.4. В случае несвоевременного ввода дома в эксплуатацию **«Застройщик»** письменно сообщает **«Дольщику»** соответствующую информацию и предложение об изменении п. 1.3. настоящего договора, а **«Дольщик»** направляет в адрес **«Застройщика»** подписанное изменение.

 3.1.5. **«Застройщик»** имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае, если **«Дольщик»** нарушает сроки оплаты, при этом в месячный срок с момента получения уведомления **«Застройщика»** о расторжении договора возвращаются вложенные денежные средства без начисления процентов.

Настоящий договор считается расторгнутым с момента получения уведомления **«Дольщиком»** или возврата уведомления в случае отсутствия **«Дольщика»** по указанному адресу.

3.1.6 Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)». Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-53431/2016 заключен между ООО «Проминстрах» и ОАО «Комплект» 07.04.2017г. Полис (Договор страхования) № 35-53431/\_\_\_\_\_\_-2017Г заключен между ООО «Проминстрах» и ОАО «Комплект» \_\_\_\_\_\_\_.2017г.

 3.2. **«Дольщик»** обязуется:

3.2.1. **«Дольщик»** производит оплату в соответствии с п.2.2. настоящего договора.

 3.2.2. **«Дольщик»** не может самовольно производить перепланировку и переоборудование квартиры.

 3.2.3. «**Дольщик**», при получении письменного уведомления **«Застройщика»** о готовности квартиры к передаче, обязан прибыть в ОАО «Комплект» в указанные в уведомлении сроки для принятия по акту приема-передачи.

* + 1. После подписания акта приема-передачи **«Дольщик»** несет риск сохранности квартиры самостоятельно, лишается права ссылаться на качество строительства квартиры, если недостатки были очевидны на момент подписания акта приема-передачи.

3.2.5. В случае расторжения договора по соглашению сторон, **«Застройщик**» в месячный срок с момента расторжения настоящего договора возвращает уплаченные денежные средства без начисления процентов.

**4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

 4.1. Настоящий договор после подписания его сторонами подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Брянской области.

 4.2. Право собственности на построенную квартиру, указанную в п.1.1. настоящего договора, **«Дольщик»** приобретает после государственной регистрации прав в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Брянской области, при условии выполнения п.2.2.

 4.3. Оплата за коммунальные услуги производится **«Дольщиком»** ОАО «Комплект**»** с момента подписания акта приема-передачи до заключения договора на техническое обслуживание с эксплуатирующей организацией.

 4.4. Стороны обязаны в десятидневный срок известить друг друга о любых изменениях адреса, телефона.

 4.5. Стороны соглашаются с выбором способа управления недвижимым имуществом путем образования товарищества собственников жилья (ТСЖ) или передачей права управления недвижимым имуществом Управляющей компании (УК).

 4.6. **«Дольщик»** после подписания акта приема-передачи квартиры в собственность обязан заключить договор на техническое обслуживание квартиры с обслуживающей организацией (или ТСЖ) и производить оплату расходов по содержанию, ремонту и эксплуатации дома, за коммунальные услуги, согласно действующим тарифам.

 4.7. При отказе **«Дольщика»** вступить в члены товарищества собственников жилья (ТСЖ), или заключить договор с Управляющей компанией (УК) он несет все расходы по содержанию, ремонту, эксплуатации помещений и оплату коммунальных услуг в полном объеме (без дотаций), а также обязан самостоятельно заключать договоры с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями.

4.8. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в результате перепланировки, переоборудования, ремонта проведенного самим «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

 4.9 «Дольщик» согласен на отчуждение жилых и нежилых помещений, принадлежащих ОАО «Комплект» на праве собственности.

 4.10. «Дольщик» согласен на снятие залога, возникающего в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г., после исполнения обязательства ОАО «Комплект» по передаче квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора.

4.11. В соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г., земельный участок, на котором расположен объект долевого строительства, находится в залоге у «Дольщика».

 4.12. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами взятых на себя обязательств по договору.

4.13. Участник долевого строительства 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, контактный телефон, адрес регистрации, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе.

Настоящее согласие дается Застройщику на осуществление действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, 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 действуют по собственной воле, без принуждения и корыстной заинтересованности. Положения Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных Участника долевого строительства разъяснены и понятны.

**5. ФОРС-МАЖОР**

 5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий, обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора (форс-мажор).

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

 6.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств, обязана уплатить другой стороне неустойки, предусмотренные Федеральным законом РФ от 30.12.2004года №214-ФЗ.

 6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, по возможности будут решаться путем переговоров.

 6.3. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров разрешение споров производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два каждой стороне, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Брянской области.

 **7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

**Застройщик**

ОАО «Комплект», т. 63-73-35, ИНН 3235001826,

ОГРН 1023201293114, КПП 325701001

Юридический адрес: 241020, г.Брянск, ул.Тухачевского, д.8;

Фактический адрес: 241020, г.Брянск, ул.Тухачевского, д.8

Отделение №8605 Сбербанка России г. Брянск

р/с 40702810708000107017, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601

**«Застройщик»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / **Генеральный директор ОАО «Комплект» Листратенко С.В./**М.П.

**«Дольщик»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение к договору

участия в долевом строительстве №\_\_\_\_/2

от \_\_\_\_\_\_.2017г.

**План жилого помещения - \_\_\_комнатной квартиры № \_\_\_\_\_**

расположенной на **\_\_\_** этаже в осях **\_\_\_** согласно приложению, 16-ти этажного монолитного жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, котельной и КТП, расположенном по адресу: Брянская область, город Брянск, Фокинский район, микрорайон «Мясокомбинат».

Общая площадь многоквартирного дома – 38 911,68 кв.м.

Всего квартир – 410, в том числе: 267 однокомнатных, 63 двухкомнатных, 80 трехкомнатных.

Общая площадь квартиры (по определению ЖК, без учета площади летних помещений/ балконов, лоджий) составляет \_\_\_\_\_ м2**.** Общая площадь приведенная квартиры (по определению СНиПа, с учетом приведенной площади летних помещений/ балконов, лоджий) составляет \_\_\_\_ м2. Оплачиваемая приведенная площадь квартиры составляет \_\_\_\_ м2.

 Количество комнат - 1, площадью \_\_\_ кв.м; кол-во подсобных помещений - 3 площадью \_\_\_ кв.м; количество лоджий – 1, площадью \_\_\_ м2.

Материал наружных стен – блоки МПБ толщиной 200 мм с облицовкой наружных поверхностей силикатным кирпичом толщиной 120мм и утепление из минералноватных плит толщиной 80 мм.

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные толщиной 180 мм из бетона В25, F100.

Класс энергоэффективности – В.



**«Застройщик»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Г**енеральный директор ОАО «Комплект» Листратенко С.В./**М.П.

**«Дольщик»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**