

\_\_\_\_\_ 2019 г.

г. Брянск

**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 и \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_), именуемый 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)** многоквартирного многоэтажного жилого дома с пристроенной котельной, расположенном по адресу: Брянская область, город Брянск, Володарский район, улица Радищева. Строительный объект расположен на земельном участке площадью – 2 860 кв.м, расположенном по адресу: Брянская область, г.Брянск, ул. Радищева, кадастровый номер 32:28:0020701:24, вид права: собственность, на основании Приказа Управления имущественных отношений Брянской области от 19.06.2015 №1165, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 042509, выданным 22.07.2015 Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.07.2015 года сделана запись регистрации 32-32/001-32/001/036/2015-786/2.

Застройщик осуществляет строительство вышеуказанного объекта на основании:

-Разрешение на строительство № 32-301-2967-2016 выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска 27.06.2016 года.

Разрешение на строительство (в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство от 27.06.2016 №32-301-2967-2016 в связи с изменением технико-экономических показателей) № 32-301-2967-А-2017 выданное Отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории города Брянска 18.04.2017 года.

Общая площадь квартиры (по определению ЖК, без учета площади летних помещений/ балконов, лоджий) составляет 59,18 м<sup>2</sup>. Общая площадь приведенная квартиры (по определению СНиПа, с учетом приведенной площади летних помещений/ балконов, лоджий) составляет 61,86 м<sup>2</sup>. Оплачиваемая приведенная площадь квартиры составляет 61,86 м<sup>2</sup>.

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

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

Квартира создается без выполнения внутренних отделочных работ: без шпатлевания стен поверх слоя штукатурки до качественной отделки с допустимой разуклонностью поверхностей (допустимая разуклонность поверхностей устанавливается сторонами до 30 мм на метровых расстояниях), без оклейки стен обоями, масляной и клеевой окраски, без сантехнического оборудования, плиты, настилки полов, внутрикомнатных дверей, без облицовки плиткой, без установки электро -радио розеток, выключателей и других приборов домоустройства. Допустимая разуклонность положения плит перекрытия Стороны считают расстояние в 3 сантиметра по краям плиты.

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

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

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

Чистовую внутреннюю отделку «Дольщик» производит за счет собственных средств.

1.3. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 3 квартал 2019 года (не позднее 27.07.2019г.).

«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 квартиры «Дольщику» по акту приема-передачи (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. Стоимость 1 кв.м оплачиваемой приведенной 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 1,0 кв.м стороны обязуются произвести доплату или возврат денежных средств из расчета стоимости 1,0 кв.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 в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию не позднее 30.11.2019 года.

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 жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома обеспечивается:

- залогом в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- за счет обязательных отчислений (взносов) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан» созданную 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".

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 АО «Комплект» в указанные в уведомлении сроки для принятия по акту приема-передачи.

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

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

4.5. «**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.

4.6. 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.

4.7. «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.

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

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

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

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

## 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

АО «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 N8605 ПАО Сбербанк , р/с 40702810208000004801,

к/с 30101810400000000601, БИК 041501601

«Застройщик» \_\_\_\_\_ /Генеральный директор АО «Комплект»  
Листратенко С.В./

М.П.

«Дольщик» \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
Тел.: \_\_\_\_\_

Приложение к договору  
участия в долевом строительстве № \_\_\_/3  
от \_\_\_\_\_ 2019г.

План жилого помещения - \_\_\_\_\_комнатной квартиры № 15

расположенной на \_\_\_ этаже в осях \_\_\_\_\_, многоквартирного многоэтажного жилого дома с пристроенной котельной, расположенном по адресу: Брянская область, город Брянск, Володарский район, улица Радищева.

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 - \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м; кол-во подсобных помещений - \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м; количество лоджий – \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

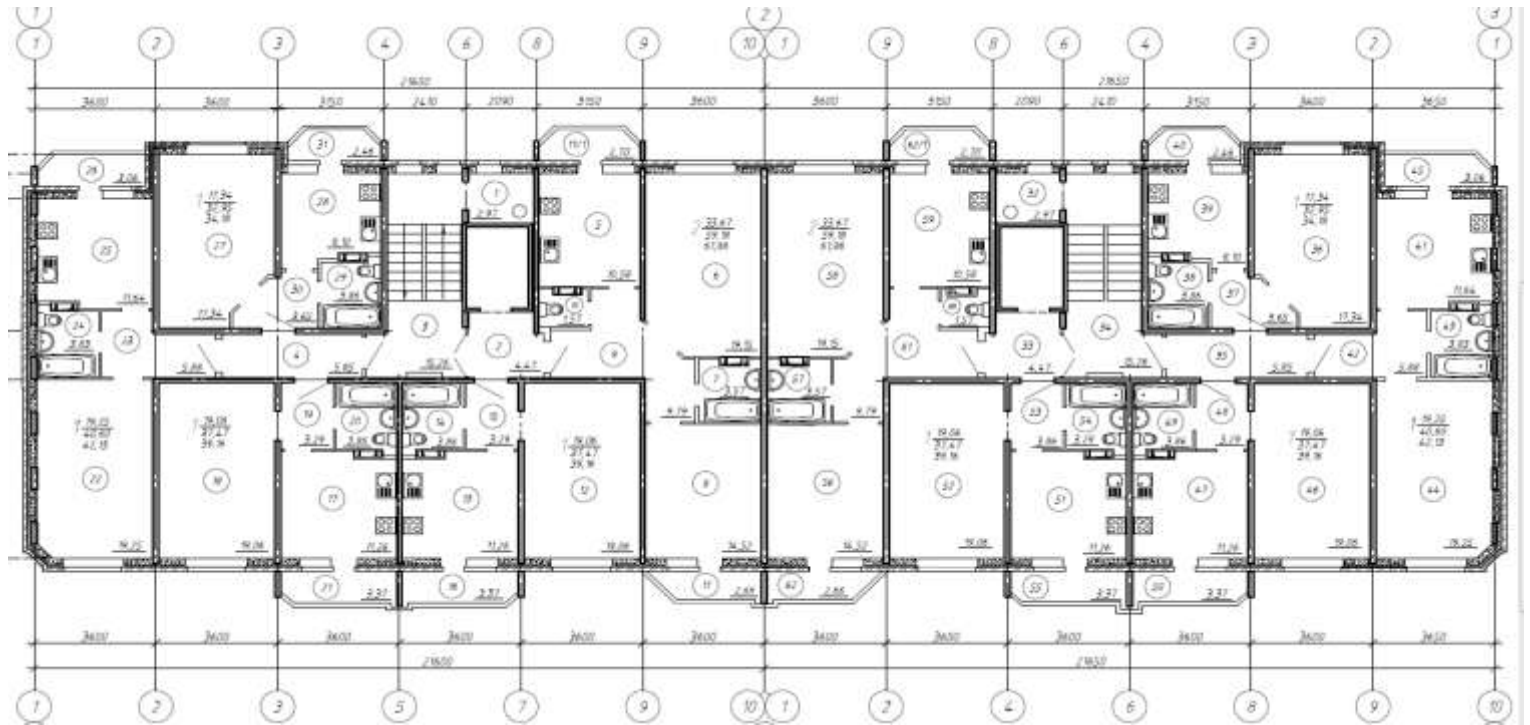
Количество этажей жилого дома - 12, количество однокомнатных квартир-80, двухкомнатных-20.

Материал наружных стен – газобетонные блоки В3,5 D600 толщиной 200мм с утеплением пенополистирольными плитами общей толщиной 120 мм и облицованы лицевым силикатным кирпичом толщиной 120 мм.

Материал поэтажных перекрытий – монолитная железобетонная плита толщиной 160 мм из бетона В25.

Класс энергоэффективности – В.

Класс сейсмостойкости – до 6 баллов включительно.



«Застройщик» \_\_\_\_\_ /Генеральный директор АО «Комплект»  
Листратенко С.В./

М.П.

«Дольщик» \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /