

ДОГОВОР № 1/1/2-Н
участия в долевом строительстве нежилого помещения

г. Брянск

« ____ » _____ 201 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Премиум проект», ОГРН 1053244089447, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 000565455, выдано МИ ФНС № 2 по Брянской области 03.05.2005г., ИНН 3250059860, КПП 325701001, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Жиленкова Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **жилой дом позиция 2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (жилая застройка микрорайона – 1-й квартал 1-ая очередь)**, расположенный по адресу: **РФ, город Брянск, Бежицкий район, микрорайон по улице Флотской (пойма реки Десна)**, крупнопанельный, материал наружных стен – керамзитобетон, материал поэтажных перекрытий – железобетон, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – группа В₂ (J_c=6,5 баллов), количество этажей – 11, в том числе 1 подземный этаж, с размещением 144 квартир, в том числе однокомнатных – 36, двухкомнатных – 36, трехкомнатных – 72, общей площадью квартир (с учетом лоджий) – 9373,5 кв.м., общей площадью квартир (без учета лоджий) – 8624,16 кв.м., общей площадью встроенно-пристроенных помещений общественного назначения – 1640,87 кв.м. (**далее по тексту – «жилой дом»**), и по окончании строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства **нежилое помещение «_____» общей площадью (с учетом площади лоджии) _____ кв.м., расположенное на первом этаже в _____ подъезде (оси _____) жилого дома (далее по тексту – «Объект долевого строительства»)**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

1.2. Характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 Договора. Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане создаваемого жилого дома указано в Приложении № 2 Договора.

1.3. Площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проекту и уточняется после проведения обмеров органами технической инвентаризации и учета объектов недвижимости. Обмер органами технической инвентаризации производится до начала отделочных работ.

1.4. Производство строительных работ и использование земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером **32:28:0015301:18**, находящийся по адресу: город Брянск, Бежицкий район, улица Флотская, пойма реки Десна, площадью 109 065 кв.м., осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- **договора аренды № 2302** находящихся в областной собственности земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 18.05.2011г., зарегистрированного 06.07.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32-01/049/2011-239, **дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 11.04.2012г., зарегистрированного 14.05.2012г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32-01/014/2012-441, и дополнительного соглашения № 2 к договору аренды земельного участка от 18.06.2012г., зарегистрированного 27.06.2012г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № 32-32-01/055/2012-044;**

- **разрешения на строительство № RU 32301000-2315**, выданного 24 декабря 2013г. Брянской городской администрацией; **разрешения на строительство № 32-301-2315-А-2016** (в дополнение к ранее выданному разрешению на строительство № RU 32301000-2315 от 24.12.2013 в связи с корректировкой проекта и уточнением технико-экономических показателей), выданного 02 марта 2016г. Брянской городской администрацией; **разрешения на строительство № 32-301-2315-Б-2016** (в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство № RU 32301000-2315 от 24.12.2013 и № 32-301-2315-А-2016

от 02.03.2016 в связи с уточнением технико-экономических показателей), выданного 12 марта 2016г. Брянской городской администрацией; **разрешения на строительство № 32-301-2315-В-2017** (в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство № RU 32301000-2315 от 24.12.2013, № 32-301-2315-А-2016 от 02.03.2016 и от 12.03.2016 № 32-301-2315-Б-2016 в связи с внесением изменений), выданного 24 ноября 2017г. Брянской городской администрацией

- **проектной декларации**, опубликованной на сайте: www.квартал-набережных.рф.

1.5. Застройщик устанавливает для Объекта долевого строительства гарантийный срок 5 (Пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны Договора установили, что стоимость Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей**.

Указанная Цена Договора включает в себя:

- стоимость строительства Объекта долевого строительства;
- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика по фактическим затратам, начиная с месяца заключения договора и до месяца передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (р/сч 40702810600500000184 в ПАО «МИНБанк» г. Москва, к/с 30101810300000000600, БИК 044525600) в следующем порядке: _____, после государственной регистрации *договора участия в долевом строительстве* в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

2.3. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случая отклонения фактических площадей (по итогам обмера организацией технической инвентаризации) от проектных площадей Объекта долевого строительства свыше 1,5 кв.м. Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства производится исходя из стоимости квадратного метра указанной в настоящем Договоре. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства меньше проектной общей площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора, более чем на 1,5 кв.м., то за выявленную разницу площадей Застройщик осуществляет возврат части цены Объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1. настоящего договора. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства больше проектной общей площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора, более чем на 1,5 кв.м., то Участник долевого строительства осуществляет доплату денежных средств за выявленную разницу площадей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Обеспечить возведение встроено-пристроенных помещений общественного назначения жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией и в установленные сроки, выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству и по благоустройству прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения встроено-пристроенных помещений общественного назначения жилого дома и для получения разрешения на ввод в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

3.1.2. Завершить строительство встроено-пристроенных помещений общественного назначения жилого дома, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до 30 июня 2018 года.

Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию может быть изменен путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликования данной информации на официальном сайте Застройщика в Интернете.

3.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию всю необходимую информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта долевого строительства.

3.1.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Объекта долевого строительства.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

3.1.6. Способы обеспечения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участникам долевого строительства:

- *залог права аренды земельного участка* в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации № 214-ФЗ;

- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-50856/2016 от 12 апреля 2017г., заключенного с ООО «ПРОМИНСТРАХ».

3.1.7. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Брянской области документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от выполнений условий Договора в случае невыполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате, указанных в настоящем Договоре.

3.2.2. Застройщик вправе сократить сроки строительства и досрочно получить разрешение на ввод в эксплуатацию встроено-пристроенных помещений общественного назначения жилого дома.

3.2.3. Осуществлять действия по межеванию земельного участка, необходимого для строительства и эксплуатации жилого дома и дворовой территории, в том числе, принимать решения о разделе, перераспределении, выделе, объединении участков.

3.2.4. Составить односторонний акт о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в случае уклонения от его приемки более одного месяца после получения письменного сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче без обоснованных причин, изложенных в письменном виде. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приемки-передачи в течение 10 дней с момента уведомления о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства. В случае отказа или неявки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе оформить приемку-передачу Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, уведомив об этом Участника долевого строительства.

3.3.3. В течение 10 дней после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан самостоятельно оформить договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг.

Затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.3.5. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Объекта долевого строительства, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением.

3.3.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения ключей Участник долевого строительства приобретает права владения и пользования Объектом долевого строительства, несет риски сохранности или повреждения.

3.3.7. После приемки-передачи Объекта долевого строительства и получения правоустанавливающих документов в месячный срок зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

3.3.8. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.9. До ввода встроено-пристроенных помещений общественного назначения жилого дома в эксплуатацию производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства только с письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией.

3.3.10. Производить отделочные работы собственными силами после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и заключения договора на коммунальные услуги.

3.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться за счет средств Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства настоящим выражает согласие на образование земельного участка путем объединения, раздела, выдела или перераспределения земельного участка, необходимого для строительства и эксплуатации жилого дома и дворовой территории.

3.5. Стороны устанавливают, что Объект долевого строительства не может служить предметом залога до момента возникновения у Участника долевого строительства права собственности.

3.6. Участник долевого строительства вправе уступить третьим лицам принадлежащее ему право (требование) по договору только после полного исполнения обязательств по оплате данного договора. В случае уступки прав по договору третьему лицу, Участник долевого строительства несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права на получение доли в соответствии с действующим законодательством и по обязательствам заключенных с ним договоров. Сделка по уступке права требования по настоящему договору подлежит обязательной регистрации у Застройщика до регистрации данной сделки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области. Уступка прав требования по настоящему договору оформляется за дополнительную плату в размере 0,25% от суммы договора. Расходы по данному пункту договора оплачиваются Застройщику или Участником долевого строительства или Новым Участником долевого строительства.

3.7. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, Стороны обязаны незамедлительно (в течение пяти дней) извещать друг друга. В случае, если Участником долевого строительства Застройщику не были сообщены измененные реквизиты и по этой причине уведомление о приемке-передаче Объекта долевого строительства не было получено, уведомление считается врученным от даты направления его Застройщиком в адрес Участника долевого строительства.

3.8. Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных на нижеуказанных условиях.

Категории персональных данных: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, семейное положение, адрес регистрации, телефон.

Цель использования персональных данных: исключительно в целях совершения и исполнения настоящего договора, для статистики и анализа, для ведения лицевых счетов в информационной системе, обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, с использованием средств автоматизации или без использования таких средств.

Настоящее согласие дается 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 случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством, 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 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями предусмотренными настоящим договором.

5. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

5.1. Условия настоящего договора, приложений и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

5.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, агенты, правопреемники без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц о деталях данного договора, приложений и дополнительных соглашений к нему.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны используют судебный порядок.

6.3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения сторонами обязательств по нему.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями сторон и действительны только в случае, если они внесены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями, скреплены печатями.

7.3. Все приложения к договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Премиум проект», 241007, гор. Брянск, ул. Дуки, дом 69, офис 905, ОГРН 1053244089447, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 000565455, выдано МИ ФНС № 2 по Брянской области 03.05.2005 г., ИНН 3250059860, КПП 325701001, р/сч 40702810600500000184 в ПАО «МИнБанк» г. Москва, к/с 30101810300000000600, БИК 044525600, тел. (4832) 30-55-75.

Участник долевого строительства: _____

_____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор ООО «Премиум проект» _____ **В.А. Жиленков**

Участник долевого строительства:

/ _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Характеристики Объекта долевого строительства:

1. Общие Характеристики:

- 1.1. Наружные стены – трехслойные стеновые панели в конструкциях серии «90» с дискретными связями толщиной 350мм: наружный слой толщиной 80мм, внутренний – 120мм из керамзитобетона, утепляющий слой панели из плит ПСБ - с марки 35 по ГОСТ 15588-86 толщиной 150мм. Наружные панели трех первых этажей с усиленным армированием внутреннего несущего слоя. Материал наружных стен пристраиваемой части помещений общественного назначения – газобетонные блоки с обкладкой силикатным кирпичом.
- 1.2. Внутренние стены – плоские несущие стеновые панели в конструкциях серии «90» толщиной 160мм и 120мм из тяжелого бетона.
- 1.3. Перегородки – железобетонные панели в конструкциях серии «90» толщиной 60мм из бетона класса В15 и кирпичные толщиной 90мм в санузлах.
- 1.4. Перекрытия – плоские железобетонные панели в конструкциях серии «90» толщиной 160мм из тяжелого бетона класса по прочности В15.

2. Характеристики передаваемого Объекта долевого строительства:

2.1. Перечень помещений в составе Объекта долевого строительства:

<i>№ п/п</i>	<i>Помещение</i>	<i>Площадь, м²</i>	<i>Назначение помещения</i>
1			
2			
...			
...			
n			
<i>Итого:</i>	Общая площадь нежилого помещения без учета площади лоджии		
	Лоджия (площадь посчитана с понижающим коэффициентом 0,5)		
<i>Итого:</i>	Общая площадь нежилого помещения с учетом площади лоджии		

2.2. Застройщик обеспечивает Объект долевого строительства следующим оборудованием и коммуникациями:

- подводка горячего, холодного водоснабжения, бытовой канализации;
- электропит без внутренней разводки;
- приборы учета холодной и горячей воды, электроэнергии;
- радиаторное отопление;
- подводка кабельного телевидения, Интернета и телефонной связи до распределительного щитка

- отделка фасада – согласно паспорта цветового решения фасада;
- установка окон ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, тройным остеклением
- входная дверь – ПВХ;
- штукатурка стен;
- подъездными площадками и тротуарами из бетонного покрытия, согласно утвержденного плана благоустройства.

2.3. Застройщик не выполняет чистовую отделку Объекта долевого строительства, которая включает в себя следующие виды работ: шпатлевку стен, малярные работы, покраску потолков и стен, обойные работы, установку внутренних дверей, гидроизоляцию пола, устройство чистового пола, установку санитарно-технического оборудования.

2.4. В стоимость квадратного метра Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства по настоящему договору, не включаются следующие материалы и виды работ:

- установка системы дымоудаления;
- установка системы противопожарной безопасности;
- установка системы видеонаблюдения.

Подписи сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ В.А. Жиленков

_____ / _____

Приложение № 2
к Договору № 1/1/2-Н____
от «__» _____ 201__ г.

<Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане создаваемого жилого дома>