

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

город Брянск

«__» _____ 2019 года

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФАБРИКА АТМОСФЕРЫ», зарегистрировано Администрацией (мэрией) города Брянска 17 февраля 1995 года, регистрационный № 51, ОГРН 1023201058594, (подтверждается Свидетельством о внесении 29 июля 2002 года записи в ЕГРЮЛ серии 32 № 000487830, выдано Инспекцией МНС России по Бежицкому району г. Брянска), ИНН/КПП 3232007570/325701001, юридический адрес: 241007, Брянская область, город Брянск, улица Дуки, дом 42, помещение II, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Зайцевой Светланы Анатольевны**, действующей на основании доверенности 32 АБ1430645, удостоверенной 06 июля 2018 года Целиковой Тамарой Владимировной, нотариусом Брянского нотариального округа Брянской области, зарегистрированной в реестре за № 32/44-н/32-2018-1-1080 от имени генерального директора **Калошиной Светланы Владимировны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол - _____, дата рождения _____ года, место рождения - _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, и именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее праве аренды, на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают:

- Разрешение № RU 32-301-3104-2016 от 23 декабря 2016 года, выданное Брянской городской администрацией, Разрешение на строительство №32-301-3104-А-2017 от 05.05.2017г., выданное Брянской городской администрацией, Разрешение на строительство №32-301-3104-Б-2017 от 10.11.2017г., выданное Брянской городской администрацией, Разрешение на строительство №32-301-3104-В-2018 от 02.08.2018г., выданное Брянской городской администрацией, Разрешение на строительство №32-301-3104-Г-2019 от 11.02.2019г., выданное Брянской городской администрацией (в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство в связи с вводом в эксплуатацию 3-й очереди строительства и уточнением технико-экономических показателей), Разрешение на строительство №32-301-3104-Д-2019 от 19.06.2019г., выданное Брянской городской администрацией (в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство в связи с внесением изменений), Разрешение на строительство №32-301-3104-Е-2019 от 25.09.2019г., выданное Брянской городской администрацией (в дополнение к ранее выданным разрешениям на строительство в связи с внесением изменений).

- Проектная декларация от 23 декабря 2016 года по строительству многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на пересечении ул. Дуки и ул. Вали Сафроновой в Советском районе г. Брянска 3,4-я очереди строительства. Многоэтажный жилой дом, расположенного по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Вали Сафроновой; улица Вали Сафроновой, 6б; улица Бондаренко, уч.9, улица Дуки, уч.2-3, о/д 40 (в редакции изменений), опубликована на официальном сайте Застройщика <https://atmosfera32.ru> и в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.пф>).

1.3. Строительство Объекта осуществляется на следующих земельных участках:

- земельный участок общей площадью 6699 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **32:28:0031320:7**, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Вали Сафроновой, принадлежит

Застройщику на праве аренды на основании: Договора аренды №48553 земельного участка от 15.03.2016г., зарегистрированного 12.04.2016г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, номер регистрации 32-32/001-32/001/026/2016-912/1;

- земельный участок общей площадью 1600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **32:28:0031320:4**, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Вали Сафроновой, д.66, принадлежит Застройщику на праве общей долевой собственности (доли в праве: $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{4}$), на основании: Договора мены от 31.08.2009г., Акта приема-передачи от 31.08.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.09.2009г. сделана запись регистрации № 32-32-01/057/2009-578, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 057008, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области; Договора мены от 14.09.2009г., Акта приема-передачи от 14.09.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2009г. сделана запись регистрации № 32-32-01/057/2009-780, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050645, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области; Договора мены от 14.09.2009г., Акта приема-передачи от 14.09.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2009г. сделана запись регистрации № 32-32-01/057/2009-772, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050646, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области;

- земельный участок общей площадью 42 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **32:28:0031320:2**, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Дуки, уч.2-3 о/д 40, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка от 07.05.2008г., Акта приема-передачи земельного участка от 07.05.2008г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 мая 2008г. сделана запись регистрации № 32-32-01/005/2008-680, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050266, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

- земельный участок общей площадью 584 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **32:28:0031320:9**, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Бондаренко, уч.9, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора мены от 15.10.2010г., Акта передачи недвижимости от 15.10.2010г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.11.2010г. сделана запись регистрации № 32-32-01/076/2010-877, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 057006, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

- земельный участок общей площадью 341 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **32:28:0031320:5**, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Бондаренко, уч.9, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи квартиры от 18.09.2014г., Акта приема-передачи недвижимости от 18.09.2014г., Договора мены от 18.09.2014г., Акта передачи недвижимости от 18.09.2014г. №1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.10.2014г. сделана запись регистрации № 32-32-01/087/2014-019, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050267, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

- земельный участок общей площадью 54 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **32:28:0031320:8**, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные

нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Вали Сафроновой, д.66, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании: Договора об уступке прав от 05.10.2009г. по Договору аренды №30414 земельного участка от 30.08.2004г., зарегистрированного 26.10.2009г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, № регистрации 32-32-01/017/2009-553.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и с изменениями к ней перед подписанием настоящего Договора.

1.5. Проектная декларация – документ, включающий информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту ФЗ о ДУ, закон о ДУ), законодательством о защите прав потребителей Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства соответствует проектной декларации, указанной в п 1.2 настоящего договора на момент его подписания.

2.2.1. Основные характеристики многоквартирного дома (Далее по тексту – «Дома»):

Наименование	Многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на пересечении ул. Дуки и ул. Вали Сафроновой в Советском районе г. Брянска 4-я очередь строительства. Многоэтажный жилой дом
Адрес	Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Вали Сафроновой; улица Вали Сафроновой, 66; улица Бондаренко, уч.9, улица Дуки, уч.2-3, о/д 40
Очередь строительства	4 - очередь строительства
Вид	Жилое здание
Назначение	Многоквартирный дом
Этажность	17
Общая площадь, кв.м.	11556,87
Материал наружных стен	кирпич силикатный с наружным (1-6 этажи) и внутренним (7-17 этажи) утеплением
Материал поэтажных перекрытий	железобетонные сборные плиты
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	менее 6 баллов

2.2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Объекта»):

Основные характеристики многоквартирного дома	
Конкретный объект, подлежащий передаче	Квартира
Местоположение объекта на этаже	
Назначение	Жилое помещение
Этаж	
Проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений, кв.м.	

Общая площадь, кв.м.	
Количество комнат, шт.	
Площадь комнат, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования, шт.	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
Количество лоджий, веранд, балконов, террас, шт.	
Площадь лоджий, веранд, балконов, террас с понижающим коэффициентом, кв.м.	

2.3. Объект передается Участнику долевого строительства без выполнения внутренних отделочных работ (без покраски, побелки, оклейки обоями, без устройства «чистых» полов, без установки внутренних дверей, без сантехники), с обязательным устройством межкомнатных перегородок, перегородок ванной комнаты, санузла и кухни из кирпичных стен или пазогребневых гипсовых плит, согласно проектной документации.

2.4. В стоимость квартиры входят: установка окон из ПВХ, остекление лоджии, установка балконных дверей и входной двери, выполнение всех штукатурных работ кирпичных стен, подготовка под полы, оборудование квартиры системами отопления, а также горячего и холодного водоснабжения с внутренней разводкой до приборов учета, оборудование квартиры канализацией (без установки сантехнического оборудования и приборов), электроснабжением.

2.5. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Срок завершения строительства Дома определяется датой разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и ориентировочно установлен **не позднее 23 декабря 2019г.**

2.8. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником **не позднее 23.01.2020г.**

2.9. Застройщик вправе завершить строительство Дома и передать Объект Участнику долевого строительства ранее сроков, оговоренных сторонами в п. 2.7. и 2.8. настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами.

3.2. Цена единицы общей приведенной площади – 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **,00 () рублей 00коп., НДС не облагается.**

3.3. Цена Договора составляет **() рублей, НДС не облагается** и подлежит уплате в следующем порядке:

денежные средств в размере _____ (_____) **рублей** «Участник» оплачивает «Застройщику» путем безналичного перечисления на расчетный счет «Застройщика» на следующие реквизиты: **р/с 40702810908000004787 в Брянском Отделении №8605 ПАО Сбербанк г. Брянск, к/с 3010181040000000601, БИК – 041501601** в течение 3 (Трех) рабочих дней **после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.**

3.4. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание,

текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.5. Цена договора по настоящему Договору является окончательной. Изменение цены в сторону увеличения либо уменьшения возможно только в случаях и в порядке, предусмотренных пунктом 13.1 настоящего Договора, без внесения дополнительных изменений в настоящий Договор.

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, начиная с момента подписания документа о приеме-передаче Объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.1.3. 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.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законом о ДУ.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законом.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Внести изменения и дополнения в проект многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

5.1.2. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика подписать акт приема-передачи в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта.

5.2. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.3. Участник долевого строительства не вправе:

5.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.3.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ до подписания передаточного акта, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 14-тидневный срок с момента

получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 1% процента от цены, указанной в п. 3.3 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ о ДУ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

6.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с ФЗ о ДУ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту (или иному документу о передаче объекта долевого строительства). В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан направить сообщение Участнику о готовности объекта долевого строительства к передаче не ранее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи, предусмотренного договором. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае установленных законодательством Российской Федерации случаях.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом о ДУ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

- 9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
 - в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- право аренды земельного участка общей площадью 6699 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32:28:0031320:7, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Вали Сафроновой, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании: Договора аренды №48553 земельного участка от 15.03.2016г., зарегистрированного 12.04.2016г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, номер регистрации 32-32/001-32/001/026/2016-912/1;

- земельный участок общей площадью 1600 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32:28:0031320:4, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Вали Сафроновой, д.66, принадлежит Застройщику на праве общей долевой собственности (доли в праве: $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{4}$), на основании: Договора мены от 31.08.2009г., Акта приема-передачи от 31.08.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.09.2009г. сделана запись регистрации № 32-32-01/057/2009-578, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 057008, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области; Договора мены от 14.09.2009г., Акта приема-передачи от 14.09.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2009г. сделана запись регистрации № 32-32-01/057/2009-780, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050645, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области; Договора мены от 14.09.2009г., Акта приема-передачи от 14.09.2009г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2009г. сделана запись регистрации № 32-32-01/057/2009-772, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050646, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области;

- земельный участок общей площадью 42 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32:28:0031320:2, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Дуки, уч.2-3 о/д 40, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка от 07.05.2008г., Акта приема-передачи земельного участка от 07.05.2008г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 мая 2008г. сделана запись регистрации № 32-32-01/005/2008-680, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050266, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

- земельный участок общей площадью 584 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32:28:0031320:9, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Бондаренко, уч.9, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора мены от 15.10.2010г., Акта передачи недвижимости от 15.10.2010г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.11.2010г. сделана запись регистрации № 32-32-01/076/2010-877, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 057006, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

- земельный участок общей площадью 341 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32:28:0031320:5, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Бондаренко, уч.9, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи квартиры от 18.09.2014г., Акта приема-передачи недвижимости от 18.09.2014г., Договора мены от 18.09.2014г., Акта передачи недвижимости от 18.09.2014г. №1, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.10.2014г. сделана запись регистрации № 32-32-01/087/2014-019, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АБ № 050267, выданным 25.08.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

- право аренды земельного участка общей площадью 54 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32:28:0031320:8, разрешенное использование: основной вид-многофункциональные нежилые здания общей площадью до 15000 кв.м., вспомогательный вид-объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры; условно разрешенный вид-многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Вали Сафроновой, д.66, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании: Договора об уступке прав от 05.10.2009г. по Договору аренды №30414 земельного участка от 30.08.2004г., зарегистрированного 26.10.2009г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, № регистрации 32-32-01/017/2009-553.

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

- не входит в залоговую массу земельный участок общей площадью 3450 кв.м. (Три тысячи четыреста пятьдесят квадратных метров) кв.м., образуемый из следующих земельных участков: часть земельного участка с кадастровым номером №32:28:0031320:7 площадью 2731 кв.м., часть земельного участка с кадастровым номером №32:28:0031320:4 площадью 684 кв.м., часть земельного участка с кадастровым номером №32:28:0031320:9 площадью 35 кв.м., который в соответствии со ст. 39.2 Земельного кодекса РФ предоставляется на праве собственности собственникам объектов недвижимости (в данном случае ОАО «Фабрика-кухня» - собственник объекта торговли – 2-я очередь строительства). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и отражены в схеме расположения земельных участков. Границы земельного участка под объектом торговли, необходимого для использования объекта торговли

так же отражены в схеме расположения земельных участков, являющейся неотъемлемым приложением к настоящему договору. Земельный участок под строящимся объектом торговли и необходимый для его использования, площадью 3450 кв.м. (Три тысячи четыреста пятьдесят) квадратных метров, после завершения строительства и прохождения процедуры государственного кадастрового учета будет выделен из земельных с кадастровыми номерами: № 32:28:0031320:7 – часть земельного участка площадью 2731 кв.м., № 32:28:0031320:4 – часть земельного участка площадью 684 кв.м., № 32:28:0031320:9 – часть земельного участка площадью 35 кв.м., не является в настоящий момент и не будет являться предметом договора долевого участия в строительстве.

- не входит в залоговую массу земельный участок общей площадью 42 кв.м. с кадастровым номером №32:28:0031320:2, трансформаторная подстанция поз.1 (1 очередь строительства) назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 19,2 кв.м. расположенной по адресу: г. Брянск, ул. Бондаренко, строение 9, принадлежащий ОАО «Фабрика-кухня» на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2017г. №32-301-2814-2015. Земельный участок площадью 42 (Сорок два) кв.м., который в соответствии со ст. 39.2 Земельного кодекса РФ предоставляется на праве собственности собственникам объектов недвижимости (в данном случае ОАО «Фабрика-кухня» - собственник трансформаторной подстанции). Данный земельный участок площадью 42 кв.м. с кадастровым номером: №32:28:0031320:2 не является в настоящий момент и не будет являться предметом договора долевого участия в строительстве.

- не входит в залоговую массу объект недвижимости: трансформаторная подстанция поз.1 (1 очередь строительства) назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 19,2 кв.м. расположенной по адресу: г. Брянск, ул. Бондаренко, строение 9, принадлежащий ОАО «Фабрика-кухня» на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2017г. №32-301-2814-2015.

В связи с этим стороны определили, что собственник объектов недвижимости ОАО «Фабрика-кухня» самостоятельно распоряжается (продажа, сдача в аренду, дополнительное строительство (реконструкция, достройка) и т.д.) объектом недвижимости - трансформаторной подстанцией, земельным участком под объектом недвижимости - трансформаторной подстанцией и необходимым для его использования площадью 42 кв.м. согласно прилагаемой схеме. Участник долевого строительства, заключивший настоящий договор не приобретает никаких прав на трансформаторную подстанцию и земельный участок площадью 42 кв.м. кадастровый номером №32:28:0031320:2, занятый трансформаторной подстанцией и необходимый для его использования, земельный участок площадью 3450 кв.м. (Три тысячи четыреста пятьдесят) квадратных метров, который после завершения строительства и прохождения процедуры государственного кадастрового учета будет выделен из земельных с кадастровыми номерами: № 32:28:0031320:7 – часть земельного участка площадью 2731 кв.м., № 32:28:0031320:4 – часть земельного участка площадью 684 кв.м., № 32:28:0031320:9 – часть земельного участка площадью 35 кв.м.

11.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается за счет обязательных отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» 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"» и в соответствии с Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Фактическая разница между проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2.2 Договора, и данными технической инвентаризации (фактической площадью с учетом неотапливаемых помещений), указанными в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, является основанием для осуществления Сторонами перерасчета стоимости Объекта долевого строительства в следующем порядке:

13.1.1. В случае уменьшения размера площади с учетом неотапливаемых помещений Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения результатов технической инвентаризации известить Участника долевого строительства о необходимости явки в офис Застройщика для оформления и подписания Участником долевого строительства заявления о перечислении ему в безналичной форме излишне уплаченных денежных средств, с указанием в нем банковских реквизитов.

Размер указанных денежных средств рассчитывается по формуле:

$$S \times (Q - R) = S,$$

где S - стоимость 1 (одного) квадратного метра проектной площади с учетом неотапливаемых помещений Объекта долевого строительства, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора,

Q - договорная проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений Объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.2.2 настоящего Договора,

R - фактическая площадь Объекта долевого строительства с учетом неотапливаемых помещений по результатам технической инвентаризации,

S - сумма денежных средств, подлежащая возврату Застройщиком.

Указанная переплата не признается Сторонами нарушением исполнения своих обязательств Застройщиком. Проценты и неустойка на сумму излишне уплаченных денежных средств не начисляются.

13.1.2. В случае увеличения размера площади с учетом неотапливаемых помещений Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения результатов технической инвентаризации известить Участника долевого строительства о необходимости явки в офис Застройщика для оформления и подписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору о внесении дополнительной платы в безналичной форме.

Размер указанных денежных средств рассчитывается по формуле:

$$S \times (R - Q) = S,$$

где S - стоимость 1 (одного) квадратного метра проектной площади с учетом неотапливаемых помещений Объекта долевого строительства, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора,

Q - договорная проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений Объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.2.2 настоящего Договора,

R - фактическая площадь Объекта долевого строительства с учетом неотапливаемых помещений по результатам технической инвентаризации,

S - сумма денежных средств, подлежащая доплате Участником долевого строительства.

Проценты и неустойка на сумму дополнительно уплачиваемых денежных средств не начисляются.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

13.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.5. 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, 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 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 действует 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.

13.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. Земельный участок площадью 3450 (Три тысячи четыреста пятьдесят квадратных метров) кв.м., который в соответствии со ст. 39.2 Земельного кодекса РФ предоставляется собственникам объектов недвижимости (в данном случае ОАО «Фабрика-кухня» - собственник объекта торговли). Земельный участок под строящимся объектом торговли и необходимый для его использования, площадью 3450 кв.м. после завершения строительства и прохождения процедуры государственного кадастрового учета будет выделен из земельных участков с кадастровыми номерами: №32:28:0031320:7 часть земельного участка площадью 2731 кв.м., №32:28:0031320:4 часть земельного участка площадью 684 кв.м., №32:28:0031320:9 часть земельного участка площадью 35 кв.м, не является в настоящий момент и не будет являться предметом договора долевого участия в строительстве. В связи с этим стороны определили, что собственник объекта торговли – ОАО «Фабрика-кухня» самостоятельно распоряжается (продажа, сдача в аренду, дополнительное строительство (реконструкция, достройка) и т.д.) предоставленным земельным участком под объектом недвижимости (торговым центром) и необходимым для его использования площадью 3450 кв.м. согласно прилагаемой схеме. Участник долевого строительства, заключивший настоящий договор не приобретает никаких прав на земельный участок площадью 3450 кв.м. занятый объектом торговли и необходимый для его использования. ОАО «Фабрика-кухня» после завершения строительства всех очередей строительства многоквартирного жилого дома пользуется земельным участком, необходимым для эксплуатации многоквартирного жилого дома, площадью 5829 кв.м. лишь для целей прохода, проезда, без права распоряжения данным земельным участком.

14.2. На земельном участке общей площадью 42 кв.м. с кадастровым номером №32:28:0031320:2 расположен объект недвижимости - трансформаторная подстанция поз.1 (1 очередь строительства) назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 19,2 кв.м. расположенной по адресу: г. Брянск, ул. Бондаренко, строение 9, принадлежащий ОАО «Фабрика-кухня» на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 20.01.2017г. №32-301-2814-2015. Земельный участок площадью 42 (Сорок два) кв.м., который в соответствии со ст. 39.2 Земельного кодекса РФ предоставляется собственникам объектов недвижимости (в данном случае ОАО «Фабрика-кухня» собственник трансформаторной подстанции). Данный земельный участок площадью 42 кв.м. с кадастровым номером: №32:28:0031320:2, не является в настоящий момент и не будет являться предметом договора долевого участия в строительстве. В связи с этим стороны определили, что собственник объекта торговли – ОАО «Фабрика-кухня» самостоятельно распоряжается (продажа, сдача в аренду, дополнительное строительство (реконструкция, достройка) и т.д.) как объектом недвижимости трансформаторной подстанцией, так и предоставленным земельным участком под объектом недвижимости и необходимым для его использования площадью 42 кв.м. согласно прилагаемого плана. Участник долевого строительства, заключивший настоящий договор не приобретает никаких прав на земельный участок площадью 42 кв.м. кадастровый номером №32:28:0031320:2 занятый Трансформаторной подстанцией и необходимый для его использования.

14.3. Дольщик подтверждает, что ему разъяснены и понятны права и обязанности, а также что, заключая настоящий договор, Дольщик не приобретает никаких прав в отношении объектов недвижимости ОАО «Фабрика-кухня» - Объект торговли и Трансформаторная подстанция, а также в отношении земельных участков площадью 3450 кв.м. под объектом торговли и земельного участка 42 кв.м. под трансформаторной подстанцией согласно прилагаемой схеме.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. План Объекта долевого строительства на 1 листе в 1 экземпляре.
2. Схема расположения земельных участков на 2 листах в 1 экземпляре.

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

АО «СЗ «Фабрика Атмосферы»
г. Брянск, ул. Дуки, д. 42, пом. П

ОГРН 1023201058594
ИНН/КПП 3232007570/325701001
р/сч 40702810908000004787
в Брянском Отделении №8605 ПАО
Сбербанк г. Брянск
к/с 30101810400000000601
БИК 041501601
**Зайцева Светлана Анатольевна, по
доверенности**



М.П.