

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Россия, город Брянск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Касабланка»** (свидетельство о государственной регистрации серия 32 № 001875109 выдано 13 августа 2012 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области, ОГРН 1123256015376; ИНН 3250532853; КПП 325701001), в лице директора **Шапотько Дмитрия Александровича**, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", действующего на основании устава, с одной стороны

и гражданин(ка) \_\_\_\_\_ именуемый(ая) в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "**Стороны**", по отдельности - "**Сторона**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **Многоквартирный жилой дом поз. \_\_\_\_ (\_\_\_\_ этап комплексного освоения земельного участка по улице Бежицкой в Советском районе г. Брянска)** (Далее по тексту – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать объекты долевого строительства, входящие в состав Дома, Участнику долевого строительства **в собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Под объектами долевого строительства понимается входящая в состав Дома квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, а также общее имущество Дома.

**1.2.** Основные характеристики Дома согласно проектной документации:

- вид Дома: монолитно-каркасный;
- назначение Дома: жилой;
- этажность Дома: \_\_\_\_ этажей;
- общая площадь Дома: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: из керамического камня с наружным утеплением из минераловатных плит и облицовкой керамическим кирпичом или навесными вентилируемыми фасадами, с плоскими балочными и безбалочными железобетонными перекрытиями;

- класс энергоэффективности – С;
- сейсмичность участка – до 6 баллов.

**1.3.** **Квартира** с предварительным номером № \_\_\_\_ (\_\_\_\_) состоит из \_\_\_\_ (\_\_\_\_) комнат, будет находиться на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже, в осях \_\_\_\_/\_\_\_\_, в доме по адресу: **Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Бежицкая.**

**1.4.** Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту \_\_\_\_\_, выполненному ООО «БАПИКО» (Далее по тексту – Проект), и составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **квадратных метров**, включая площадь балкона (лоджия) с коэффициентом **0,3**.

Площадь балкона (лоджии) составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) квадратных метров.

Внутренняя отделка Квартиры не предусмотрена.

Устройство полов в Квартире выполняется Застройщиком по индивидуальному заказу Участника долевого строительства в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Схема планировки Квартиры, с указанием ее параметров и площадей отдельных частей, является **Приложением № 1** к настоящему Договору.

**1.5.** Разница между общей площадью Квартиры, указанной в Договоре, и фактической общей площадью Квартиры, площадью лоджии (балкона) по данным органа технической инвентаризации не может превышать более 5% от размерных параметров площадей, указанных в Договоре. Данное отклонение считается допустимым, и не является основанием для расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, предусмотренным п. 2 ч.1.1 ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года, и применения иных последствий, предусмотренных указанным Федеральным законом в связи с изменением объекта долевого строительства.

**1.6.** В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ у Участника долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на Квартиру возникает доля в праве собственности на следующее общее имущество в многоквартирном доме:

- помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) согласно Проекту;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения согласно Проекту;

- земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**1.7.** В состав общего имущества не входят следующие объекты:

- «Котельная (II этап комплексного освоения земельного участка по улице Бежицкой в Советском районе г. Брянска)», расположенная на земельном участке площадью 5 238 квадратных метров, кадастровый номер земельного участка 32:28:0000000:6028, которая предназначена для обслуживания жилого комплекса «Гринвуд». Строительство котельной осуществляется за счет собственных средств Застройщика на основании отдельного разрешения на строительство от 14 января 2016 года №32-301-2851-2016, выданного Брянской городской администрацией.

- «Внутриплощадочные сети и сооружения (I этап комплексного освоения земельного участка по улице Бежицкой в Советском районе г. Брянска)», включая комплектную трансформаторную подстанцию (КТП) и газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ), которые предназначены для обслуживания жилого комплекса «Гринвуд». Строительство внутриплощадочных сетей и сооружения осуществляется за счет собственных средств Застройщика на основании отдельного разрешения на строительство от 14 января 2016 года №32-301-2852-2016, выданного Брянской городской администрацией.

- Денежные средства Участника долевого строительства на строительство, монтаж объектов, указанных в настоящем пункте, Застройщиком не привлекаются.

**1.8.** Строительство Дома осуществляется на следующем земельном участке:

- адрес: Брянская область, город Брянск, Советский район, ул. Бежицкая;
- кадастровый номер \_\_\_\_\_;
- площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>;
- права Застройщика на земельный участок: договор аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, зарегистрирован \_\_\_\_\_ г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области за № \_\_\_\_\_; окончание срока действия договора: \_\_\_\_\_; арендодатель – муниципальное образование «город Брянск».

**1.9.** Строительство осуществляется на основании следующих документов:

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 32 № 001875109 выдано 13 августа 2012 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Брянской области, ОГРН 1123256015376

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серия 32 № 001901061, выдано 10.01.2013 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Брянску, ИНН/КПП 3250532853/325701001

- разрешение на строительство №32-301-2868-2016 от 05 февраля 2016 года, выдано Брянской городской администрацией - отделом выдачи разрешительной документации и контроля градостроительной деятельности Управления по строительству и развитию территории г. Брянска;

- проектная декларация, опубликована на официальном веб-сайте Застройщика: <http://www.greenwoodclub.ru>. Вся информация о ходе выполнения работ по строительству размещается на указанном веб-сайте.

**1.10.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и с изменениями к ней перед подписанием настоящего Договора. Участник долевого строительства имеет право ознакомиться с проектной декларацией и изменениями к ней в рабочие дни с 10:00 час. до 19:00 час., кроме перерыва с 13:00 час. до 14:00 час, по адресу: город Брянск, проспект Ленина, 67, (Агентство недвижимости «Бинвест недвижимость»), а также получить информацию по содержанию проектной декларации и настоящему Договору по телефону: (4832) 606-505.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Квартиры определена как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры. Стоимость 1,0 (Одного) квадратного метра общей приведенной площади Квартиры на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе:

2.2.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

2.2.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика по сопровождению проекта строительства составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.3. Денежные средства, указанные в пункте 2.2.1 настоящего Договора, могут быть использованы Застройщиком исключительно на цели, указанные в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.4. Денежные средства Участника долевого строительства, указанные в пункте 2.2.2 настоящего Договора, расходуются Застройщиком на оказание услуг, предусмотренных пунктом 4.1.2 настоящего Договора, включая компенсацию расходов по уплате арендной платы за такие земельные участки до полного завершения строительства Дома, а также погашение кредитных и заемных долговых обязательств Застройщика перед третьими лицами, включая уплату процентов, что отвечает критериям целевого использования данных средств.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на использование денежных средств, полученных от него Застройщиком, на цели, указанные в настоящем пункте.

2.5. Стоимость объекта долевого строительства и услуг по настоящему Договору является приблизительной, и может быть изменена в сторону увеличения либо уменьшения в случаях и в порядке, предусмотренных пунктами 1.4 и 12.1 настоящего Договора, без внесения дополнительных изменений в настоящий Договор.

## 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Участник долевого строительства уплачивает (перечисляет) денежную сумму, составляющую стоимость объекта долевого строительства, в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из собственных средств, на расчетный счет Застройщика (р/с 40702810308000010591 в Брянское отделение 8605 ПАО Сбербанк г. Брянск к/с 30101810400000000601 БИК 041501601) в срок **не позднее 10 (Десяти) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

3.2. Просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.3. 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.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить Дом (включая Квартиру в нем) по адресу: город Брянск, Советский район, улица Бежицкая в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Оказать Участнику долевого строительства административно-хозяйственные услуги по сопровождению проекта строительства, а также услуги по приобретению, оформлению права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство Дома.

4.1.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию **не позднее 05 сентября 2018 года** с правом досрочной сдачи.

Передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту не позднее **3-го квартала 2018 года** с правом досрочной передачи (при условии отсутствия обстоятельств, указанных в пункте 4.2 настоящего Договора) Квартиру, а также инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, с правилами и условиями эффективного и безопасного использования объектов долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В передаточном акте подлежат указанию: дата передачи, основные характеристики Квартиры и общего имущества, являющихся объектами долевого строительства.

**4.1.4.** Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче за один месяц до момента ее фактической передачи и об установленных Федеральным законом последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ от 31.12.2004 года.

**4.1.5.** Использовать денежные средства, указанные в п.п. 2.2.1 настоящего Договора, исключительно на строительство Дома, а денежные средства, указанные в п.п. 2.2.2 настоящего Договора - на оказание услуг, поименованных в пункте 4.1.2 настоящего Договора.

**4.2.** Застройщик в случае существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, в том числе по причинам экономического, производственного и бюрократического характера, имеет право предложить Участнику долевого строительства увеличить срок передачи Квартиры. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Указанное предложение подлежит направлению Застройщиком в срок не менее чем за два месяца до момента передачи Квартиры.

В случае отказа Участника долевого строительства изменить срок передачи Квартиры, Застройщик имеет право в судебном порядке потребовать изменить указанное условие либо расторгнуть настоящий Договор в порядке статьи 451 ГК РФ.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**5.1.** Участник долевого строительства обязуется:

**5.1.1.** Уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п.п. 2.2 и 3.1 настоящего Договора.

**5.1.2.** Явиться лично, либо направить своего представителя с нотариальной доверенностью в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области в период с \_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_ года, с наличием паспорта и денежных средств на оплату госпошлины, после получения им письменного извещения Застройщика с указанием конкретной даты и времени посещения указанного органа для представления настоящего Договора на государственную регистрацию.

**5.1.3.** В течение 30 (Тридцати) дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт в трех экземплярах. При выявлении несоответствия Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением обстоятельств, предусмотренных пунктом 1.4 и пунктом 12.1 настоящего Договора, потребовать от Застройщика составления соответствующего акта об устранении недостатков и отказаться от подписания передаточного акта до момента устранения выявленных недостатков.

**5.1.4.** Нести расходы по жилищно-коммунальным услугам и содержанию общего имущества с момента подписания акта приема-передачи Квартиры (передаточного акта).

**5.1.5.** Дать согласие на обработку своих персональных данных (включая автоматизированную обработку) по форме Приложения № 2 к настоящему Договору, одновременно с подписанием настоящего Договора.

**5.2.** Участник долевого строительства вправе уступить другим лицам свои права требования, принадлежащие ему по настоящему Договору, одновременно с переводом долга, если плата внесена Участником долевого строительства не в полном объеме, при условии предварительного получения письменного согласия Застройщика, а также при соблюдении следующих условий:

- вручения Застройщику письменного уведомления о планируемой сделке, в срок не менее, чем за один месяц до предполагаемой даты сдачи договора уступки прав и перевода долга на государственную регистрацию;

- предоставления в тот же срок одного подлинного экземпляра договора уступки прав и перевода долга, а также данных о Новом участнике долевого строительства (наименование организации либо Ф.И.О., адрес, реквизиты, контактные телефоны, адреса электронной почты и т.п.);

- личной явки Нового участника долевого строительства в офис Застройщика с документами, удостоверяющими личность, и подтверждающими платежеспособность, для принятия Застройщиком решения о даче согласия на совершение сделки;

- компенсации затрат Застройщика на переоформление документов, подготовку договора уступки, государственную регистрацию и пр. услуги, необходимые для совершения сделки по уступке права требования, в размере, определяемом Застройщиком, но не превышающем 1% от цены Договора, после выдачи Застройщиком письменного согласия на совершение сделки.

Если Участник долевого строительства в нарушение требования настоящего пункта совершит уступку прав требования и перевода долга по настоящему Договору без предварительного получения согласия Застройщика на совершение данной сделки, Застройщик вправе заявить требование о недействительности сделки. В этом случае Участник долевого строительства несет риск всех неблагоприятных последствий, связанных с недействительностью сделки.

Застройщик без объяснения причин имеет право отказать Участнику долевого строительства в совершении сделки по уступке прав и переводу долга по настоящему Договору.

В случае неполучения от Участника долевого строительства информации о Новом участнике долевого строительства Застройщик не несет ответственность за надлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в интересах Нового участника долевого строительства.

Новый участник долевого строительства имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Банка и застройщика, и только после уплаты Новым дольщиком цены, установленной в Договоре, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка новым участником долевого строительства прав (требований) по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства»

При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона в обеспечение исполнения обязательства Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, заключенному с Банком в городе Брянске. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру, как объект недвижимого имущества, в силу закона в пользу Банка.

## **6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.2.** Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

**6.3.** 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 подписания передаточного акта. Все недостатки, обнаруженные в течение этого срока, подлежат устранению Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

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

**7.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

**7.3.** Настоящий Договор может быть досрочно прекращен до истечения срока его действия по взаимному согласию Сторон, а также в случаях, прямо предусмотренных законодательством РФ. Последствия досрочного прекращения Договора установлены федеральным законодательством РФ и настоящим Договором.

**7.4.** Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, не предусмотренным федеральным законодательством РФ, не допускается.

**7.5.** Во всех случаях одностороннего отказа от исполнения Договора, договор считается расторгнутым лишь после внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании соответствующего заявления инициатора такого расторжения, поданного в территориальный регистрирующий орган.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**8.1.** Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путём переговоров. В случае неурегулирования таких споров и разногласий в ходе переговоров, они подлежат передаче на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

**9.1.** Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

**9.2.** За нарушение Участником долевого строительства срока явки в регистрирующий орган, указанного в извещении, предусмотренном пунктом 5.1.2 настоящего Договора, в том числе по причине отказа Участника долевого строительства от участия в настоящем Договоре после его подписания, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере \_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

В силу указанных в настоящем пункте обстоятельств Застройщик также вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем порядке, о чем письменно извещает Участника долевого строительства.

**9.3.** За нарушение обязательств, предусмотренных пунктом 5.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере \_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**9.4.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

**9.5.** В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с законом.

**9.6.** В случае поступления от Участника долевого строительства предложения Застройщику расторгнуть договор по основаниям, не связанным с виной Застройщика, Участник долевого строительства обязан до расторжения договора возместить Застройщику фактически понесенные им и документально подтвержденные расходы в связи с исполнением настоящего Договора.

По соглашению Сторон Застройщик имеет право зачесть сумму указанных расходов в счет денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, что подлежит отражению в соглашении о расторжении Договора. В этом случае возврат денежных средств Застройщиком осуществляется после удержания суммы указанных расходов.

Застройщик обязан вернуть денежные средства Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации расторжения настоящего Договора в Управлении Росреестра.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКОМ**

**10.1.** 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";

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года. Договор страхования заключен за счет Застройщика до момента государственной регистрации настоящего Договора со страховой организацией ООО «Региональная страховая компания», имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям указанного Федерального закона.

**10.2.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления с «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве», в которых изложены условия страхования, установленные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 год.

Выгодоприобретателем по договору страхования является Участник долевого строительства, полис (Договор страхования) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

Договор страхования № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года обеспечивает право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры. Страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, которое составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** 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. в чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельствах при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**11.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

**11.6.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности на основании свидетельства, выданного Брянской торгово-промышленной палатой.

**11.7.** Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств, наступивших до даты наступления форс-мажорных обстоятельств, указанной в свидетельстве Брянской торгово-промышленной палаты

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Фактическая разница между проектной площадью Квартиры, указанной в пункте 1.3 Договора, и данными технической инвентаризации, указанными в акте приема-передачи Квартиры, является основанием для осуществления Сторонами перерасчета стоимости Квартиры в следующем порядке:

**12.1.1.** В случае уменьшения размера проектной площади, в пределах допустимого процента, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора, 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:

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

где \$ - стоимость 1 (одного) квадратного метра проектной площади Квартиры, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора,

Q – договорная проектная площадь Квартиры, указанная в пункте 1.3 настоящего Договора,

R – фактическая площадь Квартиры 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.

**12.1.2.** В случае увеличения размера проектной площади, в пределах допустимого процента, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора, 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:

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

где \$ - стоимость 1 (одного) квадратного метра проектной площади Квартиры, указанная в пункте

2.1 настоящего Договора,

Q – договорная проектная площадь Квартиры, указанная в пункте 1.3 настоящего Договора,

R – фактическая площадь Квартиры по результатам технической инвентаризации,

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

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

**12.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трех) дней извещать друг друга. Сторона, не известившая об изменении указанных обстоятельств, несет риск наступления негативных последствий, связанных с данным не извещением.

**12.3.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, несёт Сторона, инициировавшая внесение изменений в настоящий Договор, либо обе Стороны в равных долях, если внесение изменений в Договор осуществляется по взаимному согласию Сторон.

**12.4.** 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.

**Приложения:**

1. Приложение № 1 - Схема планировки Квартиры.

2. Приложение № 2 - Форма согласия участника долевого строительства на обработку персональных данных.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Касабланка»**

Директор

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Касабланка»**

Адрес: г. Брянск, ул. Ямская д.10, кв.1

Тел/факс: (4832) 606-505

ОГРН 1123256015376

ИНН/КПП 3250532853/325701001

р/с 40702810308000010591

в Брянское отделение 8605 ПАО Сбербанк г. Брянск

к/с 30101810400000000601

БИК 041501601

\_\_\_\_\_  
м.п.

\_\_\_\_\_  
подпись

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью

\_\_\_\_\_  
подпись

**Приложение № 1**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_ / \_\_\_ от \_\_\_ года**



**13.2.** План **квартиры** с предварительным номером № \_\_ (\_\_\_\_) состоящей из \_\_ (\_\_\_\_) комнат, общей площадью \_\_ (\_\_\_\_) **квадратных метров**, включая площадь балкона (лоджия) с коэффициентом **0,3**. Площадь балкона (лоджии) составляет \_\_ (\_\_\_\_) квадратных метров, которая будет находиться на \_\_ (\_\_\_\_) этаже, в осях \_\_/\_\_ в **Многоквартирном жилом доме** поз. \_\_ (\_\_\_\_) **этап комплексного освоения земельного участка по улице Бежицкой в Советском районе г. Брянска**) по адресу: **Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Бежицкая.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Касабланка»**

**Директор**

\_\_\_\_\_

**м.п.**

\_\_\_\_\_

**подпись**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_

**Ф.И.О. полностью**

\_\_\_\_\_

**подпись**

**Приложение № 2**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ /\_\_ от \_\_\_\_ года**

**СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Я, Гражданин(ка) \_\_\_\_\_, являясь Участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года в соответствии с требованиями Конституции Российской Федерации, Федерального закона от 27.07.2006г № 152 – ФЗ «О персональных данных», Федеральным законом от 27.07.2006г № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» и иными Федеральными законами своей волей и в своем интересе **даю согласие** Застройщику – Обществу с ограниченной ответственностью «Касабланка» на получение, обработку, хранение, комбинирование, систематизацию, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам), уничтожение или иное использованию моих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- место рождения;
- идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
- страховой номер индивидуального лицевого счета в Пенсионном Фонде России (СНИЛС);
- адрес регистрации по паспорту и адрес фактического проживания;
- сведения о семейном положении и составе семьи;
- личная фотография (для размещения в личном деле);
- номера контактных телефонов, адрес электронной почты и т.п.;
- иные индивидуальные сведения, предоставленные мной для размещения в общедоступных источниках персональных данных.

В целях:

- обеспечения моих прав и свобод как потребителя и участника долевого строительства, информирования о процессе строительства объекта долевого строительства, предоставления документов для ознакомления и совершения прочих действий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
  - соблюдения законов и иных нормативных правовых актов;
  - обеспечения личной безопасности;
  - оформления пропусков на территорию строительной площадки;
  - оформления безналичных платежей на мой счет
- даю согласие на передачу моих вышеуказанных персональных данных работникам предприятия – Застройщика для исполнения ими своих трудовых функций (обязанностей) на обработку моих персональных данных посредством внесения их в электронную базу данных предприятия, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими финансовую, хозяйственную и производственную деятельность предприятия и передаче моих вышеуказанных персональных данных в:
- налоговую инспекцию, в пенсионный фонд, в фонд социального страхования, в отдел статистики (отчетность) и др.;
  - в страховые компании;
  - в банки;
  - в архив для передачи на хранение;
  - в государственные, муниципальные и другие учреждения и предприятия, независимо от их организационно-правовой формы и вида собственности, для предоставления сведений в целях осуществления указанными органами государственного надзора (контроля) за деятельностью ООО «Касабланка»;
  - в иные структуры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласие вступает в силу со дня его подписания и действует в течение срока действия договора участия в долевом строительстве № \_\_\_/\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, включая гарантийный период, а также в соответствии со сроками, нормами и положениями о бухучете, налогового и иного Российского законодательства, регламентирующего отношения между участником долевого строительства (потребителем) и застройщиком.

\_\_\_\_\_  
**Ф.И.О. полностью**

\_\_\_\_\_  
**подпись**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.