

ДОГОВОР № МП-М4/____
участия в долевом строительстве

Россия, город Брянск

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Мегаполис-Строй», юридический адрес: 241519 Брянская область, Брянский р-он, п.Путевка, ул. Окружная, д.22, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 001722625, выдано 19.08.2010 года МИФНС № 10 по Брянской области; ОГРН 1103256002190, ИНН 3250518136, КПП 324501001, в лице **Рябовича Александра Михайловича**, действующего на основании доверенности 32 АБ 1505527, удостоверенной 15.11.2018 года Гордеевой Бэллой Ахсаровной, нотариусом Брянского нотариального округа Брянской области, зарегистрированной в реестре за № 32/17-н/32-2018-6-454, от имени директора **Кубарева Алексея Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны и

_____, СНИЛС _____, дата рождения: _____, пол: _____, место рождения: _____, гражданство Российской Федерации, паспорт _____, выдан _____ года _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____ область, _____ район, г. _____, улица _____, дом _____, квартира _____, _____, СНИЛС _____, дата рождения: _____, пол: _____, место рождения: _____, гражданство Российской Федерации, паспорт _____, выдан _____ года _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____ область, _____ район, г. _____, улица _____, дом _____, квартира _____, именуем _____ в дальнейшем "**Участник(и) 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.4), расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, поселок Мичуринский, микрорайон «Мегаполис-Парк», (Далее по тексту – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Под объектом долевого строительства понимается жилое помещение (Далее по тексту – Квартира) и общее имущество, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Описание квартиры:

Наименование Характеристики	Описание Характеристики
Условный номер квартиры	
Количество комнат	
Этаж	
Назначение	Жилое помещение
Общая приведенная площадь квартиры (проектная, кв.м.)	
Общая площадь квартиры (проектная, кв.м.)	
Площадь лоджии - 1 (согласно СНиП с учетом коэффициента 0,5 площади летних помещений для лоджий), (проектная, кв.м.)	
Площадь лоджии - 2 (согласно СНиП с учетом коэффициента 0,5 площади летних помещений для лоджий), (проектная, кв.м.)	
Жилая площадь (проектная, кв.м.)	
Расположение секции в осях	
Расположение квартиры в осях	

Общая приведенная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая приведенная, общая, жилая проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического

учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства), 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.

Схема планировки Квартиры, с указанием ее параметров и площадей отдельных частей, указаны в приложении №1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой его частью.

1.3. У Участника(ов) долевого строительства одновременно с возникновением права собственности на Квартиру возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, перечень которого указан в проектной декларации, в том числе на земельный участок, указанный в п. 1.4 настоящего Договора.

1.4. Земельный участок, **кадастровый номер: 32:02:0390204:325**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирных жилых домов, площадью 8892 кв.м., адрес: Брянская область, Брянский район, п. Мичуринский, вид права Застройщика на земельный участок: право аренды, на основании: Договора аренды земельного участка № 3763 от 18.10.2018 года, Акта приема-передачи земельного участка от 18.10.2018 года; номер и дата государственной регистрации: 32:02:0390204:325-32/001/2018-2 от 29.10.2018 года.

1.5. Строительство осуществляется на основании следующих документов:

– Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 32 № 001722625, выдано 19.08.2010 года МИФНС № 10 по Брянской области

– Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения 32 № 002046896, выдано 25.05.2016 года МИФНС №5 по Брянской области.

– Разрешение на строительство №32-502305-281-2018 от 13 ноября 2018 года, выдано Администрацией Брянского района – отделом архитектуры.

– Проектная декларация, опубликованная на официальном веб-сайте Застройщика: www.megapolis32.ru. Вся информация о ходе выполнения работ по строительству размещается на указанном веб-сайте. Участники долевого строительства с проектной декларацией и с изменениями к ней ознакомлены.

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.**

Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет _____ (_____) **рублей.**

2.2. Денежные средства, указанные в пункте 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", а также на погашение кредитных и заемных долговых обязательств Застройщика перед третьими лицами, что отвечает критериям целевого использования данных средств.

2.3. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участников 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.

2.4. Стоимость Квартиры и услуг по настоящему Договору является окончательной и не может быть увеличена/уменьшена Сторонами, кроме случая, предусмотренного пунктом 12.1 настоящего Договора.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Участник(и) долевого строительства оплачивают Застройщику денежную сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, за счет собственных средств путем перечисления на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам (*р/с 40702810300040000401 в Ф-ле Банка ГПБ (АО) «Среднерусский», 300026 г.Тула пр-т Ленина,106, БИК 047003716, к/с 30101810700000000716, ИНН: 3250518136, КПП: 324501001, ОГРН 1103256002190*), **в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области.

3.2. Просрочка внесения платежа в течение 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(и) 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. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем), а также выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории по адресу: Брянская область, Брянский район, п. Мичуринский, микрорайон «Мегаполис-Парк», включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Квартиру в нем) и ввода его в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.1.2. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **13 сентября 2020 года** с правом досрочной сдачи, при условии отсутствия обстоятельств, указанных в пункте 4.2 настоящего Договора.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту не позднее **31 декабря 2020 года**, с правом досрочной передачи (при условии отсутствия обстоятельств, указанных в пункте 4.2 настоящего Договора) с отделкой, которая включает в себя устройство внутренних перегородок из силикатного кирпича; затирку швов потолка, штукатурку стен, цементную стяжку пола, заполнение оконных проемов из ПВХ с 2-х камерным остеклением, остекление лоджий из ПВХ на всех этажах с 2-х камерным остеклением, установку металлической наружной входной двери, монтаж системы отопления с прокладкой трубопроводов в полу, ввод в квартиру силовой электрической линии с установкой внутриквартирного щитка; монтаж стояков системы канализации и водопровода с этажными отводами (внутриквартирная разводка не выполняется); монтаж системы естественной вытяжной вентиляции; провода для телевидения, телефона, Internet прокладываются до этажного распределительного устройства без ввода в квартиру.

Квартиры сдаются без установки сантехники и газовых плит, монтажа межкомнатных и кухонных дверей, чистовая отделка квартир не выполняется. Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются будущим владельцем за свой счет своими и/или привлеченными силами. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику(ам) долевого строительства о завершении строительства Дома, готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника(ов) долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о предусмотренных Федеральным законом последствиях бездействия Участника(ов) долевого строительства, не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. 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.

4.2.4. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА(ОВ) ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник(и) долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п.п. 2.1 и 3.1 настоящего Договора.

5.1.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт. При наличии недостатков одновременно с подписанием передаточного акта Участником(ами) долевого строительства составляется письменный перечень таких недостатков, который прилагается к передаточному акту. Все обоснованные недостатки подлежат устранению Застройщиком в разумный срок с момента получения им указанного перечня. При этом недостатки должны быть существенными. Существенными и обоснованными признаются недостатки Квартиры по качеству, если они связаны с несоответствием проектной документации и настоящему договору. Любые иные недостатки не признаются таковыми.

В случае отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры по надуманным предложениям, данное поведение признается злоупотреблением правом со стороны Участника долевого строительства, в связи с чем Застройщик вправе оформить передачу Квартиры в одностороннем порядке с указанием оснований для такого оформления.

С момента составления Застройщиком одностороннего акта, его обязательства по настоящему Договору признаются исполненными в согласованный в Договоре срок.

5.1.3. Нести расходы по жилищно-коммунальным услугам и содержанию общего имущества с момента сдачи дома в эксплуатацию.

5.1.4. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

5.1.5. Совершать самостоятельно все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру (залога, ипотеки) в срок не позднее двух месяцев с момента подписания передаточного акта.

5.1.6. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

5.1.7. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

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.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику(ам) 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(ам) долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта. Все недостатки, обнаруженные в течение этого срока, подлежат устранению в порядке, установленном пунктом 6.2 настоящего Договора.

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. Любые соглашения сторон по изменению и/или дополнению условий настоящего договора имеют силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора и скреплены печатями сторон, за исключением случаев прямо предусмотренных настоящим договором.

7.3. С момента подписания передаточного акта либо одностороннего акта настоящий договор считается исполненным, на него распространяются требования статьи 408 Гражданского кодекса РФ (прекращение обязательств исполнением).

7.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут только по соглашению сторон либо по решению суда.

7.5. По требованию одной из сторон Договор, может быть, расторгнут судом только в следующих случаях:

- а) при существенном нарушении условий договора одной из сторон;
- б) при нарушении сроков оплаты, установленных п. 3.1. настоящего Договора (просрочки внесения платежа) в течение более чем два месяца.

7.6. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора кроме случаев предусмотренных законом и настоящим договором, не допускается.

7.7. В случаях расторжения договора (после его государственной регистрации) по соглашению сторон договор прекращает свое действие с момента подписания сторонами соглашения о прекращении взаимных обязательств.

7.8. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере 2 (два) процента от цены договора, и утрачивает право требования уплаты процентов за пользование денежными средствами и каких-либо неустоек.

7.9. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует, требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.10. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью

1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются путём переговоров. В случае не урегулирования 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 обязательств, предусмотренных пунктами 5.1.6, 5.1.7 и 5.2 настоящего Договора, Участник(и) долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей и возмещают в полном размере расходы Застройщика по устранению последствий самовольного произведенной перепланировки и/или переустройства Квартыры.

9.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику(ам) долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику(ам) 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.

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

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";
- за счет обязательных отчислений (взносов) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан» созданную в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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, организованные в установленном законом порядке, 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 непреодолимой силы 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 по свидетельству, выданному торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

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

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Изменение в сторону увеличения/уменьшения общей приведённой площади квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора, более чем на 2,0 (Два) квадратных метра, является основанием для осуществления Сторонами соответствующего перерасчета стоимости квартиры. Изменение в сторону увеличения/уменьшения общей приведённой площади квартиры, указанной в пункте 1.2, менее чем на 2,0 (Два) квадратных метра не является основанием для перерасчета стоимости квартиры.

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

12.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение Застройщиком проектной документации в части перепрофилирования жилых помещений (квартир) в нежилые, переустройства (перепланировки, переоборудования) нежилых помещений, расположенных на первом этаже, а также этажах ниже нулевой отметки, а также устройства нежилых помещений на крыше здания. В случае создания указанных объектов без использования средств участников долевого строительства (за счет собственных средств Застройщика, либо за счет средств инвесторов), объекты подлежат передаче Застройщику либо инвесторам, без отнесения таких помещений к общему имуществу Объекта. В случае включения указанных выше помещений в состав общего имущества Объекта, затраты на их обустройство, перепланировку, реконструкцию и т.п., производятся за счет средств участников долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на включение в состав общего имущества объектов, созданных за счет средств Застройщика либо инвесторов, в случае, если Застройщиком и/или инвесторами будет принято решение о включении данных объектов в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

Участник Долевого строительства дает свое согласие на изменение адреса земельного участка.

12.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на избрание Застройщиком и последующую передачу им управления Объектом управляющей организации после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Последующее изменение формы управления либо смену управляющей организации, Участник долевого строительства производит после оформления права собственности на Квартиру и в порядке установленном жилищным законодательством.

12.5. Участник долевого строительства настоящим 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, и 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 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», регламентирующие правоотношения по использованию персональных данных Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

12.6. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика коротких текстовых информационных сообщений (SMS) по номерам подвижной радиотелефонной связи, указанным в настоящем договоре, а также в иных письменных документах, адресованных им в адрес Застройщика.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор составлен, в **трех** экземплярах, один из которых передается Застройщику, **один** – Участнику(ам) долевого строительства и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.2. 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, связанные с заключением дополнительных соглашений, несут Участник(и) долевого строительства.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

**Общество с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик «Мегаполис-
Строй»**

Юридический адрес: 241519 Брянская область,
Брянский р-он, п. Путевка, ул. Окружная, д.22,
Тел: (4832) 65-33-77
ИНН/КПП 3250518136 / 324501001
ОГРН 1103256002190

Банковские реквизиты:

*р/с 40702810300040000401 в Ф-ле Банка ГПБ (АО)
«Среднерусский», 300026 г. Тула пр-т Ленина, 106,
БИК 047003716, к/с 30101810700000000716*

УЧАСТНИК(И) ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Мегаполис-Строй», в лице Рябовича Александра Михайловича, действующего на основании доверенности:

Ф.И.О. полностью

м.п.

подпись

УЧАСТНИК(И) ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Ф.И.О. полностью

подпись

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № МП-М4/___ от _____ 2019 г.

Многоквартирный жилой дом (поз.4), расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, поселок Мичуринский, микрорайон Мегаполис-Парк

Основные характеристики Дома согласно проектной документации:

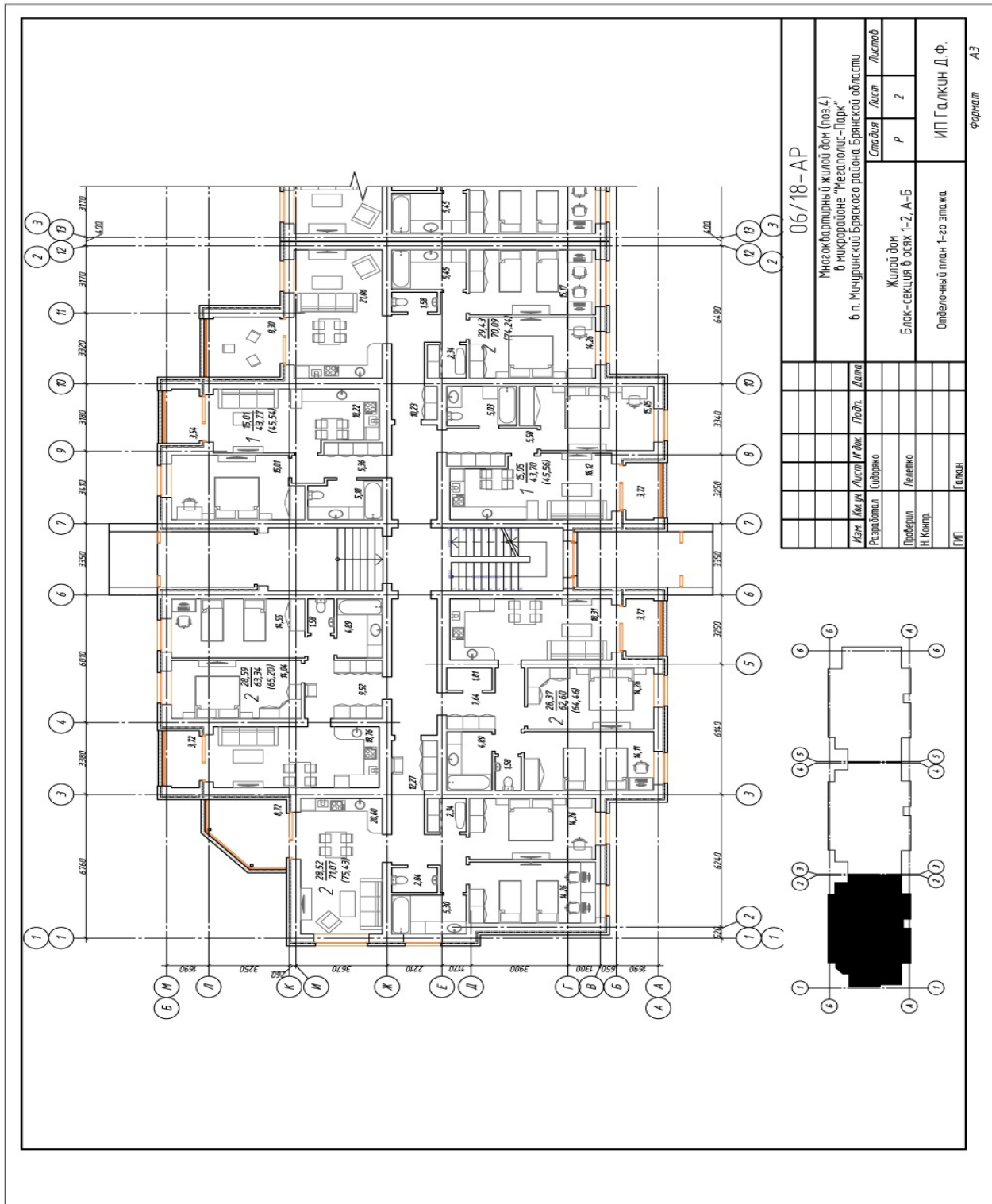
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	6 (включая подземный)
Общая площадь здания	8236,50 кв.м
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные, со стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	A (Очень высокий)
Сейсмостойкость	В связи с сейсмической активностью на земельном участке не более 5 баллов дополнительных мероприятий для сейсмостойкости здания не требуется.

Основные характеристики Квартиры согласно проектной документации:

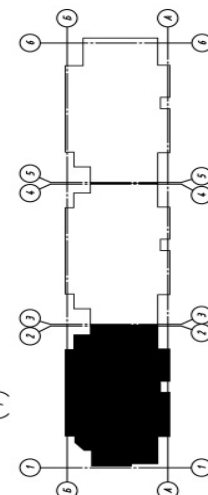
Наименование характеристики	Описание характеристики
Условный номер квартиры	
Количество комнат	
Этаж расположения	
Назначение	Жилое помещение
Общая приведенная площадь квартиры, (проектная, кв.м.)	
Общая площадь квартиры, кв.м.	
Площадь лоджии -1 (согласно СНиП с учетом коэффициента 0,5 площади летних помещений для лоджий), (проектная, кв.м.)	
Площадь комнаты – 1, (проектная, кв.м.)	
Площадь комнаты – 2, (проектная, кв.м.)	
Площадь комнаты – 3, (проектная, кв.м.)	
Площадь кухни (проектная, кв.м.)	
Площадь коридора, (проектная, кв.м.)	
Площадь санузла, (проектная, кв.м.)	Площадь туалета + площадь ванной
Площадь подсобного помещения (гардеробной) (проектная, кв.м.)	
Расположение секции в осях	
Расположение квартиры в осях	

При отсутствии соответствующих помещений в объекте долевого строительства по указанным позициям ставится « - ».

План жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства



06/18-AP			
Мультиэтажный жилой дом (поз.4) в микрорайоне "Мегаполис-Парк" в п. Мичуринский Брянского района Брянской области			
Изм.	Кол. изм.	Лист	Кол. листов
Разработал	Содержание	Составля	Листов
Проверил	Легенда	Р	2
Н. Юнур.		Жилой дом	
		Блок-секция в осях 1-2, А-Б	
		Опделочный план 1-го этажа	
ТИП	Сложн.	ИП Г.А.ЛКШН Д.Ф.	



Подписи сторон:

ООО специализированный застройщик «Мегаполис-Строй» _____ /А.М.Рябович/
 м.п _____ на основании доверенности

Участник (и) долевого строительства: _____ / _____