

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№ БХ- \_\_\_ - \_\_\_

г. Липецк

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙМАСТЕР», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице генерального директора, Берестнева Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. РФ., ФИО, 00.00.0000 года рождения, место рождения: паспорт серия: 00 00 № 000000 выдан: дата выдачи: код подразделения: зарегистрирован по адресу: именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – Многоэтажный многоквартирный жилой дом с подземной парковкой, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: г. Липецк, улица Богдана Хмельницкого, 3,3А.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Кадастровый номер земельного участка	48:20:0045002:68, 48:20:0045002:67
Планируемый год постройки	2021 год
Количество этажей	21, в т.ч. 1 подземный
Количество секций	1
Количество квартир	190
Общая площадь многоквартирного дома	13 612,08 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен	Монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Класс сейсмостойкости	6 баллов

- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы без понижающих коэффициентов, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного

кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы без понижающих коэффициентов, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:  
Закон РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...»;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.08.2019г. на земельный участок № 1. Объект права – земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - под строительство жилого дома, кадастровый номер участка № 1 - 48:20:0045002:68, площадь 3058 кв. м., номер и дата государственной регистрации права № 48:20:0045002:68-48/073/2019-62 от 07.08.2019г., для завершения строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания, расположенный по адресу: **г. Липецк, ул. Богдана Хмельницкого, 3.**
  - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2019г. на многоквартирный жилой дом. Объект права – многоквартирный жилой дом. Кадастровый номер - 48:20:0045002:418, площадь 317,2 кв. м., номер и дата государственной регистрации права № 48:20:0045002:418-48/073/2019-10 от 07.08.2019г., для завершения строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания, расположенный по адресу: **г. Липецк, ул. Богдана Хмельницкого, 3А.**
  - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2019г. на земельный участок № 2. Объект права – земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – под строительство жилого дома, кадастровый номер участка № 2 - 48:20:0045002:67, площадь 1522 кв. м., номер и дата государственной регистрации права № 48:20:0045002:67-48/073/2019-66 от 07.08.2019г., для завершения строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания, расположенный по адресу: **г. Липецк, ул. Богдана Хмельницкого, 3А.**
  - Разрешение на строительство № 48-42 701 000-167-2019 от «29» августа 2019 г., выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.
  - Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте ЗАСТРОЙЩИКА: [www.sm2010.ru](http://www.sm2010.ru).
  - Заключение о соответствии многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости критериям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019г. №480.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

- 3.2. **Объект долевого строительства - жилое помещение**, условный номер: **XXX**, назначение - **квартира**, этаж расположения: **XX**, **жилая секция № 1 (один)**, проектная общая приведенная площадь (с учётом летних помещений): **XXX,XX** кв. м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы производятся согласно Приложению 2.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Жилое
Секция	<b>1</b>
Этаж	<b>XX</b>
Условный (проектный) номер помещения	<b>XXX</b>
Количество комнат	<b>XXX</b>
Общая проектная площадь, кв. м	<b>XXX,XX</b>
Жилая проектная площадь, кв. м	<b>XXX,XX</b>
Площадь комнаты - 1, кв. м	<b>XX,XX</b>
Площадь кухни / кухонной зоны, кв. м	<b>XX,XX</b>
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	<b>XX,XX</b>
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	<b>XX,XX</b>
Площадь лоджии, кв. м	<b>XX,XX</b>

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершённого строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** и составляет **( ) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается)**, что соответствует долевному участию в строительстве **XX,XX** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **( ) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается)** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.  
Цена 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, установленная настоящим пунктом Договора, изменению не подлежит.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.
- 4.3. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены Договора в следующем порядке:  
4.3.1. Сумма в размере **( ) рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА**, не позднее 3 (Трёх) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

- 4.3.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.3. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.4. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.5. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.6. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.7. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.8. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.9. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.10. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.11. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.12. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.13. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее " \_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
- 4.3.14. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства в срок не позднее **"29" декабря 2020г.**

Цена договора не подлежит изменению в случае отклонения данных натурального обмера от проектных площадей «Объектов» в большую или меньшую сторону.

- 4.4. Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором. Датой исполнения обязанности Участника об уплате цены настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязанность Участника по внесению Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств в сумме, указанной в п. 4.1. настоящего договора, на расчетный счет «Застройщика».
- 4.5. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства.
- 4.6. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства оказываются безвозмездно.
- 4.7. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4. - 4.6. Договора, полученная разница возврату **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не подлежит, а является стоимостью услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 5.1. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – **4 (четвертый) квартал 2021 года**. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства **в течение 2 (двух) месяцев** со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – **28 декабря 2021 года**

5.1.2. окончание периода – **27 февраля 2022 года**

- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

- 7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.3. Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, на строительство Объекта недвижимости.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном

- настоящим Договором.
- 8.4. При наличии у УЧАСТНИКА каких – либо замечаний к Квартире, в том числе связанных с её отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у УЧАСТНИКА замечаний к Квартире/отделке Квартиры.
  - 8.5. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования УЧАСТНИКА, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с УЧАСТНИКОМ разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры/ отделки Квартиры. При этом УЧАСТНИК обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.
  - 8.6. Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на УЧАСТНИКА, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается не подписание УЧАСТНИКОМ в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии УЧАСТНИКА к качеству Квартиры/отделке Квартиры, направленной Застройщику в порядке настоящего Договора.
  - 8.7. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
  - 8.8. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
  - 8.9. Участник в день подписания Сторонами Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Зданием. Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Квартиры, вносится Участником авансом за четыре месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе п.2 настоящего Договора, принадлежащий ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания,

сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

- 9.2. До государственной регистрации настоящего Договора Застройщик обязан произвести уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.
- 9.3. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
- 9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу права собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.
- 9.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после полной оплаты Цены Договора, установленной Договором, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам возможна лишь при условии согласования с Застройщиком формы документа и письменного согласия Застройщика, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по Договору. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить Застройщику 2% (Два процента) от цены договора за согласование уступки.
- 9.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного

инженерного оборудования) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

- 9.10. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.
- 9.11. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Здания/объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 12.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за исключением случая, указанного в п. 12.2. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК при возврате денежных средств, оплаченных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору вправе удержать с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере 10 (Десяти процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, но не более 300 000 (Трехсот тысяч) рублей. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику.
- 12.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе ЗАСТРОЙЩИКА, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется компенсировать сумму затрат, понесенную застройщиком при регистрации договора участия в долевом строительстве (госпошлина, оплата обязательных отчислений в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены объекта, комиссионное вознаграждение агента по заключению договора участия в долевом строительстве), но не менее 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей 00 копеек.
- 12.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

## **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
  - 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
  - 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку или путем отправки смс сообщения, использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения адресата, или письма на электронную почту на реквизиты, указанные в п. 15.2 настоящего договора.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам.
- 13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

## **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два для ЗАСТРОЙЩИКА, один для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.
- 14.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:  
- Приложение № 1 – План.  
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

## 15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «Строймастер»

Адрес: 398007, г. Липецк, ул. Ушинского д. 56

ИНН 4826071443

КПП 482501001

ОГРН 1104823003339

р/счѐт 40702810435000011396 в Отделении № 8593 Сбербанка России

к/счѐт 30101810800000000604

БИК 044206604

Адрес для направления корреспонденции: 398007, г. Липецк, ул. Ушинского д. 56

### 15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Адрес для корреспонденции:

Телефон:

Электронная почта:

СНИЛС:

## 16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

Генеральный директор

ООО СЗ «Строймастер»

398007, г. Липецк, ул. Ушинского д. 56

ИНН/КПП: 4826071443/ 482501001

ОКВЭД: 68,31 ОКПО: 63489522

ОГРН: 1104823003339

р/сч: 40702810435000011396

в Отделении № 8593 Сбербанка России

к/с: 30101810800000000604

БИК: 044206604

УЧАСТНИК

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гр. РФ., ФИО, 00.00.0000 года рождения,

паспорт серия: 00 00 № 000000 выдан:, дата

выдачи: 00.00.0000 года, код подразделения:

000-000, зарегистрирован по адресу:

\_\_\_\_\_  
/ФИО/

\_\_\_\_\_/Берестнев А.Н./

г. Липецк, улица Б.Хмельницкого, 3,3А  
секция 1,  
этаж 12

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ - - - от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### План

Кухонная мебель, раковины в кухнях, плиты, стиральные машины, сантехнические приборы в санузлах, межкомнатные двери не устанавливаются.

На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА  
**Генеральный директор**  
**ООО СЗ «Строймастер»**  
398007, г. Липецк, ул. Ушинского д. 56  
ИНН/КПП: 4826071443/ 482501001  
ОКВЭД: 68,31 ОКПО: 63489522  
ОГРН: 1104823003339  
р/сч: 40702810435000011396  
в Отделении № 8593 Сбербанка России  
к/с: 30101810800000000604  
БИК: 044206604

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
гр. РФ., ФИО, 00.00.0000 года рождения,  
паспорт серия: 00 00 № 000000 выдан:, дата  
выдачи: 00.00.0000 года, код подразделения:  
000-000, зарегистрирован по адресу:

\_\_\_\_\_  
/ФИО/

\_\_\_\_\_  
/Берестнев А.Н./

### Описание Объекта долевого строительства

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются из газосиликатных блоков.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
3. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители) не устанавливается.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
5. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
7. Система отопления квартир: двухтрубная горизонтальная с установкой конвекторов, с установкой теплосчетчика.
8. Предусмотрена естественная система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов.
9. Чистовые отделочные работы не производятся.
10. Потолки без отделки.
11. Штукатурка монолитных стен не производится.
12. Жилые помещения: поверхность кирпичных стен оштукатурена.
13. Выполняется установка входных металлических дверных блоков;
14. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен и оконных отливов из оцинкованной стали, подоконники не устанавливаются; установлены балконные двери; остекление балконов (лоджий) - в объеме проектной документации.
15. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
16. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
17. Электромонтажные работы: установка оконечных устройств розеток и выключателей.
18. Лоджия: стены - без отделки, полы – без отделки.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА  
**Генеральный директор**  
**ООО СЗ «Строймастер»**  
398007, г. Липецк, ул. Ушинского д. 56  
ИНН/КПП: 4826071443/ 482501001  
ОКВЭД: 68,31 ОКПО: 63489522  
ОГРН: 1104823003339  
р/сч: 40702810435000011396  
в Отделении № 8593 Сбербанка России  
к/с: 30101810800000000604  
БИК: 044206604

УЧАСТНИК  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
гр. РФ., ФИО, 00.00.0000 года рождения,  
паспорт серия: 00 00 № 000000 выдан:, дата  
выдачи: 00.00.0000 года, код  
подразделения: 000-000, зарегистрирован по  
адресу:

/ФИО/

/Берестнев А.Н./