

**Договор № 000/19Ш**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения,**  
**магазином. Секции 3**

г. Смоленск

«00» июня 2019 года.

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Высота Смоленск"**, адрес местонахождения: 214000 г. Смоленск, ул. Коммунистическая д.6, офис 1. ИНН 6732176910, ОГРН 1196733006007, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Катылева Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гр. **Иванов Иван Иванович паспорт 66 00 000000, выдан Промышленным РОВД города Смоленска 12.10.2005 г., код подразделения 672-000, зарегистрирован: гор. Смоленск, ул. Маршала Соколовского, д.45, кв.1**, именуемый в дальнейшем «**Участники долевого строительства**» или «**Участники**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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 по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030860:687

1.2. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко - переулок Буденного, находящемся в аренде у Застройщика на основании Дополнительного соглашения к договору аренды земельных участков от 13 октября 2017г. от 30 мая 2019 г, о чем в Едином государственном реестре недвижимости произведена запись №67:27:0030860:687-67/056/2019-7, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоквартирной жилой застройки (высотная застройка), площадь **3383 кв.м.**, объект: «**Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, магазином. Секции 3»**, (далее - Многоквартирный жилой дом) с основными характеристиками:

Проектной декларации – **соответствует**; вид и назначение - **многоквартирный жилой дом**; количество этажей – **11**, общая площадь - **2907,5** кв.м. (в т.ч. нежилых помещений - **1011,5** кв.м.); материал наружных стен и каркаса объекта - **с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов**; материал поэтажных перекрытий - **монолитные железобетонные**; класс энергоэффективности - **A (Очень высокий)**; сейсмостойкость - **5 баллов**.

1.3. Объект долевого строительства (Объект), создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

- номер подъезда: **3**
- вид: **квартира**, условный номер: **74**, назначение: **жилое помещение**;
- этаж: **6 (шестой)**;
- общая площадь: **48,7** кв. м.
- количество комнат: **1**, площадь комнаты: **16,3** кв. м.
- площади помещений вспомогательного использования: **32,4** кв. м (в т.ч. площадь балкона: **4,9** кв. м.).

План объекта (Приложение № 1 к настоящему договору), является его неотъемлемой частью.

1.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь квартир, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений, с учетом площади помещений вспомогательного использования (в том числе балконов).

1.5. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей инвестируемой площади квартир (с учетом площади помещений вспомогательного использования), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартир и балконов, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Объект долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельные участки, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

1.8. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. **Цена договора** – цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в

эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные п. 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешение на строительство № 67-RU67302000-148-2018 от 28 июня 2018 г.
- договор аренды земельных участков от 13 октября 2017г.
- ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 13 октября 2017г от 8 июня 2018г;
- ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 13 октября 2017г от 30 апреля 2019г;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков от 13 октября 2017 г от 30 мая 2019г (кадастровый номер земельного участка 67:27:0030860:687);
- проектная декларация опубликована на сайте <http://goszakazconsalt.ru/> и в личном кабинете застройщика на сайте <https://наш.дом.рф/>
- Заключение № 04-0016 о соответствии застройщика и проектной декларации обязательным требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости от 13 июня 2019г.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:

– I квартал 2022 г.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, и составляет:

- **32 000 (тридцать две тысячи)** российских рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь составляет: Объекта долевого строительства **48,7 кв. м., в том числе площадь балконов – 4,9 кв.м.**, что составляет денежную сумму в размере **1 558 400 (один миллион пятьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста)** российских рублей 00 копеек (НДС не облагается).

3.4. Цена настоящего Договора может быть изменена при изменении фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр инвестируемой площади, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора, в результате проведения обмера Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации. В этом случае Цена настоящего Договора считается измененной (уменьшенной/увеличенной) на величину, определяемую как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства (в том числе балкон).

3.5. В случае, если по данным органа технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 1 (один) квадратный метр инвестируемой площади, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора, Участник до подписания акта приема-передачи производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, размер которой определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. указанной в п. 3.2 Договора на разницу между проектной и фактической площадью Объекта, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выставленному счету.

3.6. В случае, если по данным органа технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 1 (один) квадратный метр инвестируемой площади, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора, Застройщик до подписания акта приема-передачи возвращает Участнику денежные средства, размер которых определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. указанной в п. 3.2. Договора на разницу между проектной и фактической площадью Объекта.

3.7. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщика затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством и авторскому надзору, разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; затраты связанные с использованием земельного участка; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком (ами) Застройщику на строительство Многоквартирного дома, и т.п.

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо любым другим, не запрещенным действующим Законодательством РФ способом.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником по следующему графику:

- сумму в размере **1 558 400 (один миллион пятьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста)** российских рублей 00 копеек за счет собственных средств, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, но не позднее **01.12.2020г.**

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика.

В случае наличия у Участника встречного денежного требования к Застройщику в сумме равной или превышающей цену договора, Стороны договорились, что оплата суммы договора будет осуществлена путем взаимозачета встречных требований. Обязательства Участника считаются полностью исполненными после подписания акта взаимозачета Сторонами в соответствии с требованиями статьи 410 Гражданского кодекса РФ.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.5. Застройщик гарантирует, что при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 4.2. настоящего договора Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.4. и 7.5. настоящего Договора.

5.1.6. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленное Свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность возводимого здания или сооружения, в том случае если наличие такого Свидетельства обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.7. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.8. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.9. Застройщик, в течение шести месяцев со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи.

5.1.10. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Объект долевого строительства, документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.

5.1.11. Застройщик обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.1.12. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик в соответствии с п. 3 ст. 6 Закона 214-ФЗ не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 3.4. и п. 3.5. настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору Участник письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

5.2.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение десяти дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.4. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение одного месяца.

5.2.5. Участник осуществляет предварительную оплату (не менее 1-го месяца) расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и коммунальных услуг соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления Застройщиком или уполномоченной им организацией соответствующего счета, но не ранее подписания акта приема-передачи с Участником.

5.2.6. До получения свидетельства о праве собственности на Объект Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.

5.2.7. Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта подать документы на регистрацию права собственности на Объект в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

5.2.8. Участник согласен на раздел (присоединение к земельному участку или объединение со смежным земельным участком) земельного участка площадью 14465 кв.м. с кадастровым номером 67:27:0030860:443, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко - переулок Буденного, на котором ведется строительство Многоквартирного жилого дома, в будущем. Раздел (присоединение или объединение) производится в соответствии с градостроительными нормами. После раздела (присоединения или объединения) участков и постановки на кадастровый учет, земельный участок, на котором расположен построенный объект (многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества) переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

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

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется в течении десяти календарных дней со дня получения Участником уведомления от Застройщика завершения строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче по Акту приема-передачи подписываемого Сторонами.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику 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 или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

- установка входной двери в с врезкой замка и дверной ручки;
- установка оконных блоков с подоконными досками и балконных дверей с двухкамерными стеклопакетами;
- устройство остекления балкона;
- устройство подготовки под полы (стяжка из цементно-песчаного раствора), заделка отверстий для прохода трубопроводов, штукатурка стен (без шпаклевки), затирка (однослойная штукатурка) внутренних перегородок;
- монтаж системы отопления с установкой двухконтурного котла на газовом топливе и прибора учета;
- монтаж внутренней электропроводки с установкой электросчетчика, монтаж пожарных извещателей;
- монтаж газового стояка, внутренней сети газоснабжения без установки газовой плиты;
- монтаж магистральных трубопроводов холодного водоснабжения, стояков, внутренних трубопроводов до места установки санитарно-технических приборов без установки таковых, установка заглушек, счетчика расхода воды, фильтра осадочного;
- монтаж стояков и трубопроводов водоотведения и канализации до места установки санитарно-технических приборов с установкой заглушки.

Все последующие работы по доведению Объекта до полной готовности выполняются будущим владельцем за свой счет своими и/или привлеченными силами.

Концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

7.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных п. 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.8. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. В случае, если к Участнику будут предъявлены требования третьих лиц, связанные с просрочкой сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию или просрочкой передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет нести ответственность в размерах убытков, причиненных третьим лицам и в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

7.10. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.11. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Закона 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных п. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщика денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на расчетный счет Участника.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

9.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

9.2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

9.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.4. Застройщик, в соответствии с ч. 4 ст. 3 Закона 214 - ФЗ, привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома, путем исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

## **10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а так же изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания сторонами. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.



11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Участник.

11.4. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

12.2. Реквизиты сторон:

### Застройщик:

**ООО специализированный застройщик «Высота Смоленск»**

Юр.адрес: 214000, г. Смоленск, ул. Коммунистическая д.6, офис 1

Почтовый адрес: 214000, г. Смоленск, ул. Коммунистическая д.6, офис 1

ОГРН – 1196733006007

ИНН – 6732176910; КПП – 673201001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810459000007897 в ПАО Сбербанк Смоленское отделение №8609

к/с 30101810000000000632

БИК 046614632

E-mail: goszakazkonsalt2013@yandex.ru

телефон : +7 (4812) 60-66-94; +7 (4812) 37-37-37

### Участник:

Гр. **Иванов Иван Иванович**

Адрес для направления писем Участнику: **гор. Смоленск, ул. Маршала Соколовского, д.45, кв.1**

Телефон: **+79006667755**

---

Участник ознакомлен с проектной декларацией

---

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

**ООО специализированный застройщик «Высота Смоленск»**

Генеральный директор

м.п.

\_\_\_\_\_ / Катылев Д.М./

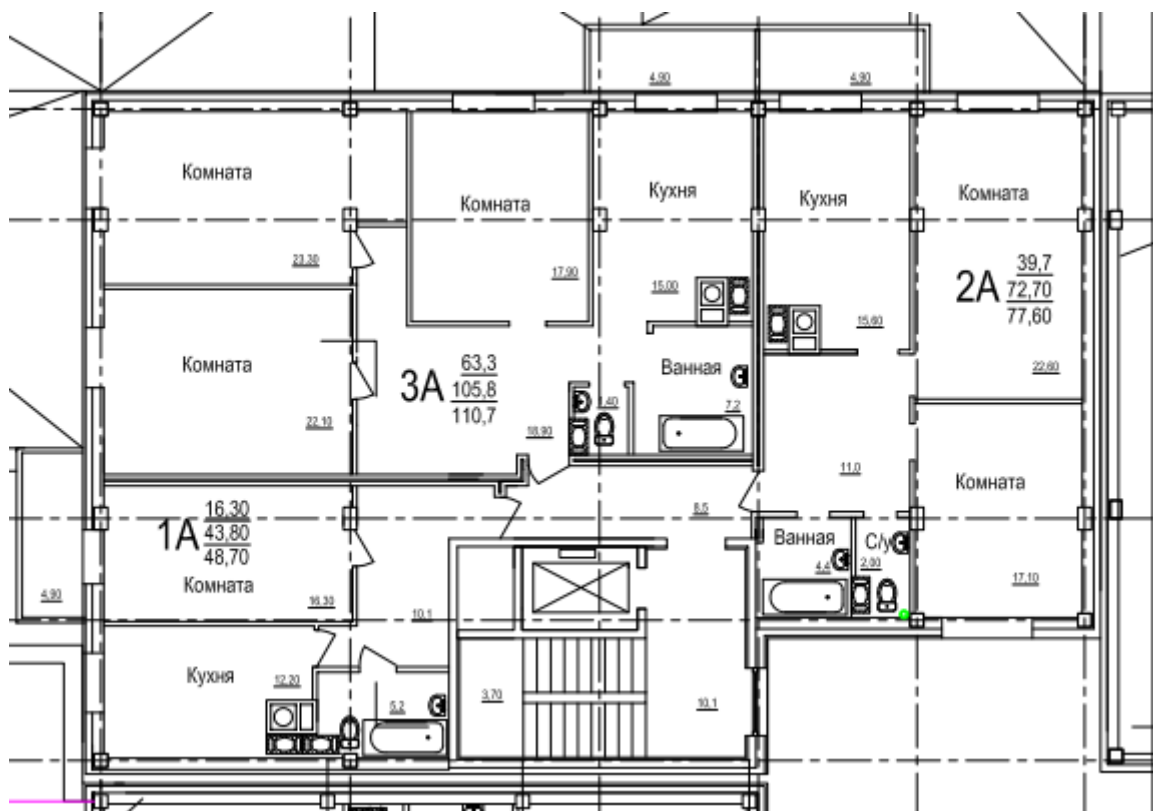
### Участник:

---

(Ф.И.О.)

(подпись)

**План Объекта долевого строительства**  
**Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, магазином. Секции 3**  
**6 этаж (план на отм. +15,100)**



Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение), однокомнатная квартира № 74 расположенная на **шестом этаже** жилого дома, находящегося на земельном участке по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Шевченко-Буденного, проектной площадью **48,7 кв.м.**, в том числе площадь балкона **4,9 кв.м.**

**Застройщик:**  
ООО «ВЫСОТА СМОЛЕНСК»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Катывлев Д.М./

М.П.

**Согласованно участник:**

(Ф.И.О.)

(подпись)

