

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ ТД**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ**

г. Смоленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью **Торговый Дом «ГРАЖДАНСТРОЙ»**, далее по тексту «Застройщик», в лице генерального директора Медведева Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_, далее по тексту «Дольщик», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилья, приняв при этом следующие условия:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Дольщик принимает участие в долевом строительстве однокомнатной квартиры № \_\_\_\_, расположенной на первом этаже в многоквартирном доме № 23\_\_, расположенном по адресу: г. Смоленск, **проспект Строителей**. Основные характеристики квартиры указаны в плане объекта долевого участия, являющемся Приложением № 1 к настоящему договору. Базовая стоимость вышеуказанной квартиры (цена договора) на день заключения договора составляет \_\_\_\_\_ руб. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта, включает в себя возмещение затрат на строительство объекта и оплату стоимости услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика составляет \_\_\_\_\_. Базовая стоимость квартиры (цена договора) определена как произведение цены 1 кв.м. общей площади квартиры в размере \_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп., на ее общую площадь, что составляет \_\_\_\_\_ руб. Стоимость оплаченных Дольщиком квадратных метров общей площади квартиры фиксируется на день оплаты и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.2 настоящего договора.

1.2. Исходя из общей площади квартиры согласно данным кадастрового учета, произведенного в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, стороны производят перерасчет цены договора. При этом: в случае отличия общей площади квартиры по данным кадастрового учета от проектной общей площади квартиры, указанной в настоящем договоре, в сторону увеличения цена договора также подлежит увеличению на величину, равную произведению разницы между фактической и проектной площадью квартиры на стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего договора; в случае отличия общей площади квартиры по данным кадастрового учета от проектной общей площади квартиры, указанной в настоящем договоре, в сторону уменьшения цена договора подлежит уменьшению на величину, равную произведению разницы между проектной площадью квартиры и ее фактической площадью на стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего договора. Оформление дополнительного соглашения в связи с изменением цены договора в случаях, предусмотренных в настоящем пункте, не требуется.

**II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

2.1. Дольщик обязан:

- а/ произвести оплату базовой стоимости квартиры в следующем порядке:
- б/ не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору;
- в/ осуществить заблаговременное согласование с Застройщиком, проектировщиком, а также иными уполномоченными органами и организациями (при необходимости) перепланировки объекта долевого участия на стадии строительства, а также использование собственных материалов.
- г/ оплачивать дополнительные расходы Застройщика, вызванные перепланировкой объекта долевого участия на стадии его строительства;
- д/ до начала эксплуатации внутриквартирного газового оборудования заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку и оплату газа; осуществить первичное техническое обслуживание газового котла не позднее 1 года с даты ввода газового оборудования в эксплуатацию, указанной в гарантийном талоне на газовый котел;
- е/ заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, обслуживающей данный дом, после выдачи Застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 10 дней с момента подписания дольщиком акта приема-передачи объекта долевого участия;

ж/ принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру в течение семи дней с момента получения сообщения о завершении строительства. В случае, если сообщение о завершении строительства и необходимости приемки объекта долевого строительства, направленное в адрес дольщика в установленном порядке Застройщиком, было возвращено в адрес Застройщика по независящим от него причинам, в том числе в связи с истечением срока хранения, указанное сообщение приравнивается к юридически значимым сообщениям и считается доставленным;

При возникновении у Дольщика при приемке квартиры каких-либо замечаний сторонами составляется двусторонний акт осмотра объекта долевого участия с указанием явных (определяемых визуально) недостатков и сроков их устранения. В случае, если выявленные недостатки являются незначительными и не препятствуют эксплуатации объекта долевого участия в соответствии с его целевым назначением, у дольщика не имеется оснований для отказа от приемки квартиры и подписания двустороннего акта приема-передачи квартиры.

з/ с момента приемки квартиры по акту приема-передачи возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели;

и/ в случае неисполнения Дольщиком п.п. д/, е/, ж/ п. 2.1 настоящего договора Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры; кроме того, Дольщик возмещает Застройщику расходы, понесенные последним на оплату коммунальных ресурсов, и иные расходы Застройщика, связанные с обслуживанием и содержанием объекта, с даты, следующей за последней датой, когда квартира должна была быть принята Дольщиком по акту приема-передачи в соответствии с п.п. ж/ п. 2.1 настоящего договора, до даты фактической приемки квартиры Дольщиком;

к/ эксплуатировать квартиру в соответствии с инструкцией, предоставленной Застройщиком, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Дольщик с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Дольщиком условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, Застройщик не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации Дольщиком квартиры.

л/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 7 календарных дней с момента подписания настоящего договора произвести действия по подаче совместно с представителем Застройщика заявлений и необходимых документов на государственную регистрацию настоящего договора в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В случае необращения по любым обстоятельствам Дольщика совместно с Застройщиком в вышеуказанный срок в соответствующий уполномоченный орган с заявлениями и документами для проведения государственной регистрации настоящего договора, Стороны признают, что данный договор будет считаться незаключенным с момента его подписания со всеми соответствующими последствиями, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик вправе распоряжаться указанным в настоящем договоре объектом долевого участия по своему усмотрению. В случае совместного обращения Застройщика и Дольщика по истечении срока, указанного в абз. 1 настоящего подпункта, в уполномоченный орган за проведением государственной регистрации настоящего договора, положения настоящего абзаца не применяются; при этом Застройщик оставляет за собой право на принятие решения об обращении по истечении срока, установленного настоящим пунктом.

м/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи (передаточного акта) объекта долевого строительства (квартиры) от Застройщика произвести действия по подаче заявления и необходимых документов на государственную регистрацию права собственности на данный объект в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке;

н/ Дольщик обязан в период действия настоящего договора незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных и контактных данных (адреса регистрации, фактического адреса проживания, телефона). В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком от Застройщика информации и документов, предусмотренных настоящим договором и действующим

законодательством РФ, а также за недостоверность сведений в отношении Дольщика, указанных в выдаваемых Застройщиком документах.

о/ согласовывать с Застройщиком и предусмотренными законодательством РФ компетентными органами любые изменения в технологическом и инженерном оборудовании и сетях (в том числе, но не исключительно, изменение конструкций, коммуникаций, инженерных сетей); любые изменения фасада многоквартирного жилого дома (в том числе, но не исключительно, остекление лоджий, балконов), устройство защитных экранов, цветовые решения и конструкции. При несоблюдении Дольщиком условий настоящего пункта гарантийные обязательства Застройщика по настоящему договору прекращаются; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения письменного согласия Застройщика элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

#### 2.2. Дольщик вправе:

а/ передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

б/ по наступлении предусмотренного настоящим договором срока требовать передачи ему Застройщиком вышеуказанной квартиры;

в/ осуществлять действия, направленные на перепланировку объекта на стадии строительства и/или использовать собственные строительные и/или отделочные материалы исключительно после получения официального письменного согласия Застройщика;

2.3. Передача прав и обязанностей Дольщика по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Дольщику согласие на передачу прав и обязанностей, Дольщик обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить акт о сверке третьему лицу для переоформления прав и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Дольщика о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

2.4. Дольщик оформляет квартиру в свою собственность и несет затраты по содержанию и эксплуатации своей доли в общем имуществе (мест общего пользования) с момента получения объекта долевого участия по акту.

#### 2.5. Застройщик обязан:

а/ осуществить строительство в соответствии с проектной документацией и выполнить работы по неполной чистовой отделке, согласно перечню, с которым Дольщик ознакомился при подписании настоящего договора. Все другие виды работ, не входящие в перечень, выполняются Застройщиком только по заявлению Дольщика и подлежат дополнительной оплате;

б/ соблюдать требования к качеству выполняемых работ;

в/ ввести дом (секцию) в эксплуатацию в 4 (четвертом) квартале 2020 г., передать указанную в п. 1.1 квартиру Дольщику по акту до окончания 2 (второго) квартала 2021 г. Застройщик вправе досрочно передать Дольщику объект долевого строительства;

г/ при подписании акта приема-передачи и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на вышеуказанную квартиру.

#### 2.6. Застройщик вправе:

а/ отказаться от использования материалов Дольщика, если они не соответствуют требованиям ГОСТ;

б/ в случае неисполнения Дольщиком в полном объеме обязательств по оплате объекта долевого участия в установленный настоящим договором срок направить в регистрирующий орган заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о наложении ограничения прав;

в/ отказать Дольщику в согласовании перепланировки объекта на стадии строительства объекта и/или использовании при производстве работ строительных и/или отделочных материалов Дольщика.

2.7. В случае, если строительство (создание) жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный настоящим договором срок в связи с изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, Застройщик и Дольщик обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, определяющее срок передачи квартиры. При этом Застройщик при



переносе срока передачи квартиры должен исходить из объективных обстоятельств, оказывающих влияние на срок строительства.

Под обстоятельствами, влияющими на невозможность завершения строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в связи с которыми стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, предусмотренное настоящим пунктом, Застройщик и Дольщик подразумевают в том числе, но не исключительно:

- а/ нарушение Дольщиком сроков внесения платежей по договору долевого участия;
- б/ изменение и/или введение новых норм законодательства Российской Федерации, а также новых технических требований, предъявляемых к строящимся многоквартирным жилым домам;
- в/ предъявление требований третьих лиц, препятствующих производству работ, оказывающих влияние на сроки строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора;
- г/ приостановление государственным или муниципальным органом власти выполнения Застройщиком работ по строительству жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора;
- д/ обнаружение на участке строительства: неучтенных коммуникаций, не отраженных на топографической карте города Смоленска, коммуникаций, уложенных ранее не в соответствии с имеющимися планами, выданными органами местного самоуправления или уполномоченными на то организациями, объектов исторического и культурного наследия;
- е/ выявление на участке строительства непредвиденных грунтов, плывунов, водяных линз, высокопучинистых грунтов, не обнаруженных при производстве геологических изысканий, в результате чего может возникнуть необходимость изменения конструкции фундаментов или замещения земляных масс;
- ж/ иные обстоятельства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### III. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

3.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться правами на указанное в настоящем договоре имущество, что права на указанную в п. 1.1 настоящего договора квартиру никому не проданы, не заложены, под арестом не состоят, судебных споров о них не имеется, свободны от прав третьих лиц.

3.2. В случае выполнения самим Дольщиком или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки объекта Дольщиком по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации объекта.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Дольщик).

3.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (его секции), в котором расположен объект долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.4. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются следующими способами:

- а/ залогом земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030847:22 категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, проспект Строителей, на котором ведется строительство жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, строящегося на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, квартиры (иной объект), указанных в п. 1.1 настоящего договора;
- б/ обязательными отчислениями (взносами) Застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

3.5. Стоимость услуг Застройщика, указанная в п. 1.1. настоящего договора, удерживается Застройщиком пропорционально из каждого поступившего платежа от Дольщика.

3.6. В случае передачи Дольщику объекта долевого участия до полной оплаты стоимости квартиры возникает залог в силу закона.

3.7. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или просрочка внесения единовременного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.8. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты Дольщик оплачивает Застройщику пеню в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.9. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику пени при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

3.10. Изменение фасада многоквартирного жилого дома, в котором находится объект (в том числе, но не исключительно, остекление балконов, лоджий, устройство защитных экранов, цветные решения и конструкции), возможно исключительно в соответствии с проектом строительства и при получении предварительного письменного согласия Застройщика и предусмотренных законодательством РФ компетентных органов.

Несоблюдение положений настоящего пункта, а также несоблюдение Дольщиком обязательств, предусмотренных подпунктом о/ п. 2.1 настоящего договора, является основанием для признания соответствующих изменений самовольными и влечет прекращение гарантийных обязательств Застройщика в соответствующей части; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения письменного согласия Застройщика элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

3.11. Подписывая настоящий договор Дольщик:

3.11.1. Уведомлен и согласен с тем, что квартира располагается в многоквартирном 2-х блок-секционном жилом доме в блок-секции № 1 (Один); описание многоквартирного дома и расположение секции в его пределах приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.11.2. Дает прямое и безоговорочное согласие на:

- любые изменения характеристик земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в том числе, но не исключительно, изменение его площади (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения), конфигурации, уточнение его границ, изменение (уточнение) описания местоположения его границ;

- образование иных участков из земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в том числе, путем раздела, объединения, перераспределения; на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава исходного земельного участка;

- последующее изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, на котором ведется строительство указанного многоквартирного дома, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) названного земельного участка, совершение Застройщиком и/или третьими лицами любых иных действий, связанных с изменением вышеуказанного земельного участка;

- на ипотеку (в том числе последующую) земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в пользу третьих лиц (банков и иных физических и юридических лиц), а также на изменение предмета ипотеки без оформления дополнительных соглашений к настоящему договору.

Согласие, предусмотренное настоящим пунктом, дает право Застройщику производить вышеуказанные действия с учетом всех требований, предъявляемых законодательством и иными нормативно-правовыми актами к соответствующим действиям и регламентирующими порядок их совершения, без уведомления Дольщика и без необходимости получения его дополнительного согласия при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора; согласие

распространяет свое действие на все земельные участки, в том числе на образованные из исходного земельного участка, существующего на дату заключения настоящего договора.

*(Ф.И.О. Дольщика собственноручно полностью, подпись)*

3.12. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (не зависящих от сторон), повлекших изменения условий выполнения настоящего договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

3.13. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

3.14. Условия договора разъяснены в полном объеме, Дольщик с проектом ознакомлен, с договором и полученной информацией согласен.

3.15. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых - для Дольщика, два - для Застройщика, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

#### IV. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Торговый Дом «ГРАЖДАНСТРОЙ»**

214019, г. Смоленск, Трамвайный проезд, д. 14, оф. 103

ИНН 6731053270, КПП 673101001, р/с 40702810759000004273 в Смоленском отделении № 8609 ПАО Сбербанк  
к/с 30101810000000000632, БИК 046614632

Генеральный директор \_\_\_\_\_ **Д.В. Медведев**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, Имя, Отчество полностью собственноручно)

\_\_\_\_\_  
(подпись)



*(Handwritten signature in blue ink)*

**План и характеристики объекта долевого строительства**

г. Смоленск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Объект долевого участия в строительстве (объект): г. Смоленск, проспект **Строителей**, дом № \_\_\_\_  
блок-секция № \_\_\_\_

**Основные характеристики многоквартирного дома:**

- 1) вид - многоквартирный дом.
- 2) назначение – жилое.
- 3) этажность дома – 11 этажей.
- 4) общая площадь – 13 267,62 м<sup>2</sup>.
- 5) материал наружных стен – многослойные: внутренний слой – из кирпича силикатного полнотелого утолщенного рядового; утеплитель – плита «Пеноплекс» марки 35; облицовочный слой – кирпич силикатный пустотелый утолщенный лицевой декоративный.
- 6) материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты.
- 7) класс энергоэффективности – В (Высокий).
- 8) сейсмостойкость – 5 баллов.

**Основные характеристики объекта долевого строительства (объекта):**

- 1) объект долевого строительства – квартира.
- 2) строительный адрес объекта: г. Смоленск, проспект Строителей, дом № \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_.
- 3) этаж – .
- 4) назначение объекта - жилое помещение;
- 5) планируемая общая площадь объекта – \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.
- 6) количество комнат – \_\_\_\_;
- 7) площади частей объекта:

**Застройщик:**  
**ООО ТД «ГРАЖДАНСТРОЙ»**  
ОГРН 1066731002777

**Генеральный директор:**

/Медведев Д.В./

**Дольщик:**