

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**НА ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА**  
**по ул. Красноборская, д.7а, г.Смоленска**  
**БЛОК-СЕКЦИЯ № 3**

г. Смоленск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО «Строй Бизнес»**, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Чернышева Максима Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик привлекает Дольщика для инвестирования строительства конкретного объекта долевого строительства (в дальнейшем именуемый «**ОБЪЕКТ**») площадью \_\_\_\_\_ кв.м:

однокомнатной квартиры, номер \_\_\_\_ (проектный), на \_\_\_\_ этаже блок-секции №3 (проектная) в десятиэтажном жилом доме по ул. Красноборская, д.7а, г.Смоленска

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.;

площадь лоджии \_\_\_\_\_ кв.м.,

техническая характеристика **ОБЪЕКТА** указана в приложении 1 к настоящему договору.

1.2. Застройщик обязуется обеспечить выполнение работ, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию блок – секции №3 многоквартирного жилого дома, и передать Дольщику **ОБЪЕКТ** по акту приема – передачи не позднее двух месяцев с момента ввода в эксплуатацию блок-секции. В акте приема-передачи исходя из разрешения на ввод в эксплуатацию указывается фактическая нумерация **ОБЪЕКТОВ** и блок-секций в многоквартирном жилом доме.

1.3. Срок сдачи блок-секции в эксплуатацию IV квартал 2021 года.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Общая стоимость **ОБЪЕКТА** на момент заключения договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. Стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади **ОБЪЕКТА** составляет \_\_\_\_\_ руб.

2.2. Стоимость **ОБЪЕКТА**, указанная в настоящем договоре вносится Дольщиком Застройщику любым законным способом согласно графику финансирования (приложение №2) и не может быть изменена после внесения последнего платежа.

2.3. В случае возникновения необходимости проведения работ, не предусмотренных проектом, Дольщик оплачивает такие работы пропорционально доли своего участия в строительстве объекта, только в случае, если завершение строительства без проведения этих работ невозможно, что должно быть подтверждено соответствующей технической документацией

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА**

3.1. Обеспечить строительство блок-секции №3 \_многоквартирного жилого дома, в которой расположен **ОБЪЕКТ**, в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документации, требованиями технических регламентов, градостроительных и иных регламентов.

3.2. Передать Дольщику **ОБЪЕКТ** по акту в состоянии, указанном в приложении 1 к настоящему договору.

3.3. При условии окончательного расчета Дольщиком передать Дольщику необходимые документы, которые необходимо представить в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области для получения Свидетельства о праве собственности на **ОБЪЕКТ**.

3.4. В случае нарушения обязательств, предусмотренных настоящим договором по вине Застройщика, Дольщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, сообщив об этом в письменной форме Застройщику. Застройщик возвращает Дольщику сумму, внесенную в кассу Застройщика Дольщиком после продажи закрепленной за Дольщиком Квартиры другому Дольщику.

3.5. Гарантийный срок на **ОБЪЕКТ** составляет 5 лет с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию блок-секции, в котором расположен **ОБЪЕКТ**.

**4. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОЛЬЩИКА**

4.1. Производить очередные целевые взносы на доленое участие в строительстве любым законным способом в сроки и в размерах согласно календарному графику финансирования (приложение 2 к настоящему договору), с учетом индексации определенной согласно п.2.2 настоящего договора.

4.2. Произвести окончательный расчет и принять от Застройщика по акту приёма-передачи законченный строительством **Объект**.

4.3. В порядке ст. 153 ЖК РФ Дольщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с даты подписания акта приема-передачи **ОБЪЕКТА**. Дольщик обязан в

течение десяти календарных дней с момента получения ОБЪЕКТА по акту приема-передачи заключить с соответствующими организациями договора на поставку газа и техническое обслуживание и ремонт газового оборудования. В случае нарушения Дольщиком сроков заключения договоров Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

4.4. Дольщик согласен на раздел земельного участка к.н. 67:27:0011122:208 (предыдущий к. н. 67:27:0011122:193), на котором ведется строительство многоквартирного жилого дома настоящего договора, указанного в п.1.1, в будущем. Дольщик уведомлен об ипотеке земельного участка в силу закона в пользу ООО «Строй Бизнес».

4.5. Дольщик не имеет право самовольно изменять планировку, инженерное оборудование квартиры, мест общего пользования (подвал, лестничная клетка, тех. этаж) и схему электроснабжения. При желании Дольщика перепланировать квартиру он обязан: написать заявление, согласовать за свой счет с проектной организацией вариант перепланировки и передать экземпляр утвержденного проектировщиком рабочего чертежа Застройщику.

4.6. Дольщик обязан зарегистрировать в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области Свидетельство право собственности на Объект, на основании полученных от Застройщика документов, в течение трех месяцев со дня ее получения по акту приема-передачи. В случае нарушения Дольщиком сроков регистрации права собственности на Объект Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

4.7. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, сообщив об этом в письменной форме Дольщику. Застройщик возвращает Дольщику сумму, внесенную в кассу Застройщика Дольщиком, с удержанием неустойки в размере 10% от полной стоимости ОБЪЕКТА после продажи закрепленной за Дольщиком ОБЪЕКТА другому Дольщику, но не позднее двух месяцев с момента расторжения договора.

## **5. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

5.1. Для согласования уступки прав требования по настоящему договору Дольщик направляет Застройщику заявление на имя руководителя с просьбой согласовать уступку. Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после письменного согласия Застройщика. Уступка по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до подписания сторонами акта приема-передачи. Дольщик обязуется предоставить Застройщику копию зарегистрированного Договора об уступке прав требования в течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации договора об уступке прав требования.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик направляет Дольщику, по указанному им в договоре адресу, сообщение о готовности ОБЪЕКТА к приемке, с указанием даты, с которой начинается передача ОБЪЕКТОВ Дольщикам по актам приема-передачи. Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается Дольщику лично под расписку. Дольщик считается получившим сообщение по адресу, указанному в настоящем договоре, и в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма в связи с отказом Дольщика от получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному почтовому адресу.

6.2. Дольщик обязан приступить к принятию ОБЪЕКТА в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении. После истечения указанного пятидневного срока Дольщик несет риск случайной гибели или повреждения ОБЪЕКТА, а так же ответственность за вред, причиненный третьим лицам или их имуществу.

6.3. В случае неявки Дольщика для приемки ОБЪЕКТА и подписания акта приема-передачи Застройщиком составляется односторонний акт приема-передачи с отметкой о неявке Дольщика и направляется Дольщику почтовым отправлением. В указанном случае обязательства Застройщика о передаче ОБЪЕКТА Дольщику считаются выполненными надлежащим образом с даты составления одностороннего акта.

6.4. При возникновении у Дольщика при приемке ОБЪЕКТА каких-либо замечаний: Дольщик не позднее истечения срока приемки ОБЪЕКТА представляет Застройщику претензию в порядке ст. 7 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» с указанием конкретных нарушений технических регламентов, проектной документации, градостроительных требований, которые допустил Застройщик при строительстве ОБЪЕКТА. Застройщик рассматривает указанную претензию и безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок. Наличие

вышеназванных замечаний (претензий) в Квартире не является основанием для отказа Дольщика от приемки ОБЪЕКТА.

Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от приемки ОБЪЕКТА только в случае существенного нарушения требований к качеству ОБЪЕКТА или неустранения выявленных недостатков в разумный срок.

6.5. Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для неподписания акта приема-передачи ОБЪЕКТА. Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией в порядке выполнения Дольщиком обязательств п.4.3.настоящего договора. Пуск лифта осуществляется управляющей компанией после передачи ей многоквартирного жилого дома, в котором располагается ОБЪЕКТ.

#### **7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

7.1. При возникновении форс-мажорных обстоятельств стороны освобождаются от ответственности. Обстоятельствами форс-мажор по настоящему договору будут признаны: землетрясения, наводнения, иные стихийные бедствия, военные действия любого характера, законодательные, правительственные и иные нормативные акты и решения, а также другие обстоятельства, предусмотренные гражданским законодательством, в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по настоящему договору.

#### **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Настоящий договор подлежит страхованию в АО «ГЛОБЭКС БАНК».

8.2. Споры между сторонами решаются путем переговоров и переписки. В случае не достижения согласия, любая из сторон вправе обратиться в суд по месту нахождения ответчика.

8.3. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», ГК РФ.

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах и имеет Приложения:

№1 техническая характеристика квартиры

№2 календарный график вложения инвестиций

Приложения являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

#### **9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

##### **ЗАСТРОЙЩИК:**

ИНН 6732075887 КПП 673201001 ОГРН 1146733011963

адрес места нахождения: г.Смоленск, ул.Гарабурды, д.17 «д», офис 2,

расчетный счет 40702810059000009813 Смоленское отделение № 8609 ПАО «Сбербанк России»

кор. счет 30101810000000000632 БИК 046614632

**Директор ООО «Строй Бизнес»**

**М.В. Чернышев**

##### **ДОЛЬЩИК:**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_ города Смоленска, код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_.

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА:**

**однокомнатной квартиры, составляющей в натуре размер доли Дольщика в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: по ул. Красноборская, д.1 п.Красный Бор г.Смоленска**

ООО «Строй Бизнес», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Чернышева Максима Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, подписали настоящее приложение, определяющее нижеследующую техническую характеристику Квартиры:

**1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ:**

ул. Красноборская, д.7а, г.Смоленска

Блок-Секция - № 3. Этаж - \_\_\_\_ . Номер Квартиры - \_\_\_\_, назначение: жилое

**2.ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ:**

Водоснабжение – монтаж магистральной линии, стояков

Канализация: монтаж стояков

Система отопления - индивидуальная, монтируется полностью.

Газоснабжение: монтаж ввода в здание, стояков, подводка в квартиру, установка газосчетчика и заглушки.

**3.АРХИТЕКТУРНО – КОНСТРУКТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ:**

Общая площадь многоквартирного дома составляет 14 852,54 кв.м.

Класс энергоэффективности: В+

Класс сейсмостойкости: 5

Площадь ОБЪЕКТА (проектная) \_\_\_\_\_ кв.м., в т.ч.:

площадь лоджии \_\_\_\_\_ кв.м. и общая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе: изолированная комната – \_\_\_\_\_ кв.м., кухня – \_\_\_\_\_ кв.м.,ванная комната и туалет \_\_\_\_\_ кв.м., коридор – \_\_\_\_\_ кв.м.

Монтажная высота помещений в квартире – 2,58м. (без выполнения отделочных работ).

Остекление окон: пластиковый стеклопакет.

Материал несущих стен – силикатный кирпич.

Перекрытия – железобетонные плиты, серии 1.141-1.

Секция имеет лестницу, пассажирский лифт.

Примечание: указанные выше площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» при получении разрешения на ввод в эксплуатацию. В случае возникновения расхождений в сторону уменьшения фактической площади ОБЪЕКТА по сравнению с площадью ОБЪЕКТА (проектной) менее, чем на 1.5 кв.м. включительно, взаиморасчет между сторонами не производится. В случае возникновения расхождений в сторону увеличения фактической площади ОБЪЕКТА по сравнению с площадью ОБЪЕКТА (проектной) Дольщик при подписании акта приема-передачи ОБЪЕКТА вносит доплату за дополнительные площади исходя из стоимости квадратного метра ОБЪЕКТА, указанной в п. 2.1. настоящего договора.

**2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ:**

При сдаче – приёме Квартиры от Застройщика Дольщику техническое состояние следующее: стены- из силикатного кирпича, оштукатурены; перегородки - ячеисто-бетонные;полы – черновая подготовка (стяжка) под чистовой пол; стояки холодной воды и подводки труб до сантехприборов, система отопления в полном объеме; радиаторы алюминиевые; сантехническое оборудование (ванны, раковины, унитаз) – не устанавливаются; входная дверь в подъезд – металлическая, внутренние межкомнатные двери – не устанавливаются, наружная дверь в квартиру – по серии 1.136.5-19, электроснабжение (электроразводка) согласно проектной документации без осветительных приборов.

**Техническая характеристика Квартиры является неотъемлемой частью договора № \_\_, заключенного « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.**

Директор ООО «Строй Бизнес» \_\_\_\_\_ **М.В. Чернышев**

Дольщик: \_\_\_\_\_

Приложение 2 к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

### КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК ВЛОЖЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Дольщиком в строительство жилого дома, расположенного по строительному адресу: ул. Красноборская. д.7а, г.Смоленска в размере установленной договором доли, составляющей в натуре одну **однокомнатную** квартиру (именуемую «Квартира»).

ООО «Строй Бизнес», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Чернышева Максима Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, подписали настоящее приложение, устанавливающее нижеследующий календарный график финансирования:

1. Дольщик производит целевые взносы на строительство жилого дома по этапам в следующие сроки и в следующих размерах:

Номер очередного платежа	Дата очередного целевого взноса :	Размер очередного взноса в рублях
1	Оплата производится в течение 5 дней после гос. регистрации настоящего договора	

2. Целевые взносы любого из этапов могут быть оплачены Дольщиком досрочно.

3. Настоящий **календарный график финансирования** является неотъемлемой частью договора № \_\_\_\_\_, заключенного « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.

Директор ООО «Строй Бизнес» \_\_\_\_\_ М.В. Чернышев

Дольщик: \_\_\_\_\_