

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

г. Белгород

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Акционерное общество «Дирекция Юго-Западного района»,** именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора Славкина Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, 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** – многоквартирный пятиэтажный четырехсекционный жилой дом № 14, III квартал мкр. «Новая жизнь», Юго-Западный район, г. Белгород, II очередь строительства, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: г. Белгород, Юго-Западный район (присвоение постоянного адреса объекту недвижимости производится по завершению строительства). Основные характеристики Объекта недвижимости:

вид	многоквартирный четырехсекционный дом
назначение	жилое
этажность	5-этажный
общая площадь	8826,44 кв. м.
материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	высокий
класс сейсмостойкости	до 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. № 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке.

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ.
- 2.2. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области и считаются заключенными с момента такой регистрации.
- 2.3. В соответствии со ст. 3 Закона правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА являются:
- 2.3.1. Полученное ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке Разрешение на строительство № RU31-301000-152-2018 от 14.06.2018 г., выданное Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода.
- 2.3.2. Строительство ведется на земельном участке, принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности, указанном в Проектной декларации.
- 2.3.3. Проектная декларация, опубликована на сайтах: <https://наш.дом.рф/> и <https://nzpro.ru/>.
- 2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.
- 2.5. Стороны согласовали, что в соответствии с ч. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора земельный участок, указанный в п. 2.3.2. Договора, считается находящимся в залоге у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и иных участников долевого строительства, с которыми заключены (будут заключены) договоры участия в долевом строительстве, предметом которых является строительство объектов долевого строительства на данном земельном участке. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на последующий залог земельного участка, занятого под строительство Дома, следующим Дольщикам.

## 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. Подлежащий передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:
- 3.3.

Условный номер	
Номер секции	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная площадь комнаты (без учета санузла, коридора)	
Проектная площадь жилого помещения	

Технические характеристики Объекта соответствуют проектным характеристикам, указанным в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору.

- 3.4. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.5. 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.

- 3.6. 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 00 копеек, что соответствует долевному участию в строительстве \_\_\_\_ кв.м Проектной общей площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной общей площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 4.3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
- 4.4. Стороны определили, что при осуществлении взаимных расчетов в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по договору участия в долевом строительстве № Д\_\_-Б\_\_-К\_\_ от \_\_.\_\_.2018 за жилое помещение с условным номером \_\_, расположенное на \_\_ этаже строящегося многоквартирного четырехсекционного жилого дома № 14 в МКР «Новая жизнь» (НДС не облагается)».**
- 4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м. В случае отклонения общей площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства до 1 (одного) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
- 4.6. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади более чем на 1 (один) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.7. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей площади более чем на 1 (один) кв.м, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.8. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей площади более чем на 1 (один) кв.м, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.9. Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.
- 4.10. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.
- 4.11. Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА определяется после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, как разница между привлеченными денежными средствами УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для строительства Объекта долевого строительства и денежными средствами, фактически направленными ЗАСТРОЙЩИКОМ на строительство Объекта долевого строительства (экономия средств) и включает в себя НДС. Указанная разница УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возвращается, а считается вознаграждением

## ЗАСТРОЙЩИКА.

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

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту в течение 3 (трех) месяцев после окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. Срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию запланирован до 30.09.2019 г.
- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право передать Объект 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 7 (семи) 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 прибыть в офис ЗАСТРОЙЩИКА для принятия и подписания Передаточного акта Объекта 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, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, 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, строительным 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. 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 Объекта 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.

- 8.5. 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.

## **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) считается находящимся в залоге земельный участок, указанный в Разделе 2 настоящего Договора, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, 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. 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.
- 9.3. 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 земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие объединения и/или разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить вновь возникший земельный участок, полученный в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.
- 9.5. 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.
- 9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании договора уступки не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
- 9.7. 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.

- 9.8. 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 вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

## **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; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создавалась 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, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА компенсирует ЗАСТРОЙЩИКУ затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в т.ч. расходы связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и соглашений к нему, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1. ст. 165.1 ГК Российской Федерации, соответствующего

требования ЗАСТРОЙЩИКА.

### 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 недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней 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.
- 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.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 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. 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.
- 14.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.
- 14.3. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План.
  - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

### 15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### ЗАСТРОЙЩИК

АО «Дирекция ЮЗР»  
308015, г. Белгород, ул. Каштановая, 6  
тел./факс (4722) 23-29-66  
E-mail: priemnaya@nzpro.ru  
ОГРН 1073123016416  
ИНН 3123157617  
БИК 044525297  
ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНК  
«ФК ОТКРЫТИЕ»  
Р/с 40702810002070000731  
К/с 30101810945250000297

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.П.Славкин  
М.П.

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИО \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_,

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом  
строительстве № Д\_\_-Б\_\_-К\_\_\_\_  
от \_\_.\_\_.2018 г.

**Многоквартирный четырех секционный жилой дом № 14**

План \_\_ этажа  
поз.14  
б/с \_\_

Кухонная мебель, плиты, сантехника на кухне, стиральные машины не устанавливаются. На плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
АО «Дирекция ЮЗР»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.П.Славкин  
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
Гражданин РФ

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Описание Объекта долевого строительства  
(с отделкой)**

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются на высоту этажа.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры с разводкой для подключения сантехоборудования.
3. Сантехоборудование (умывальники, унитазы, душевой трап) устанавливаются.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах выполняется.
5. Проектом предусмотрены водяные полотенцесушители.
6. Система отопления квартир: двухтрубная тупиковая.
7. Предусмотрена естественная и механическая (предусмотрена только на 5м этаже) система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов. Приток осуществляется через открытые оконные проемы.
8. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
9. Штукатурка стен.
10. Пол (коридор, кухня, комната) ламинат, пол (санузел) плитка, стены (коридор, кухня, комната) комбинированные окраска и обои, стены (санузел) плитка, потолки натяжные.
11. Выполняется установка входных металлических дверных блоков.
12. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники устанавливаются.
13. Выравнивающая полусухая стяжка полов.
14. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), не устанавливаются.
15. Дверной блок в санузел устанавливается.
16. Электромонтажные работы выполняются в полном объеме. Электрическая плита не предоставляется.
17. Работы по слаботочным системам производятся в полном объеме.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**АО «Дирекция ЮЗР»**  
**Генеральный директор**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_/А.П.Славкин  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_