

# О Б Р А З Е Ц

ДОГОВОР № [ ] /И  
долевого участия в строительстве

Челябинская область, город Миасс

[ ] года

Общество с ограниченной ответственностью «Би.Ай.Ди Групп», именуемое далее «Застройщик», в лице Управляющего Нестерова Максима Юрьевича, действующего на основании Устава и Решения единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Би.Ай.Ди Групп» от 26.01.2017 года, с одной стороны, и

ФИО, дата рождения, паспорт гражданина РФ серия, номер, выдан [ ] года, зарегистрирован [ ] по адресу: Челябинская область, город Миасс, ул. [ ], дом [ ], квартира [ ], действующий на основании гражданских прав, именуем [ ] далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

**1.1. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на правах аренды (собственности) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**1.2. Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях предусмотренных настоящим Договором.

**1.3. Объект** – 10-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями, 1 и 2 очереди строительства (строение 2), расположен на земельном участке по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Ильменская, 81, строение 2 (кадастровый номер земельного участка 74:34:1600036:52).

**1.4. Объект долевого строительства** – жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.5. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

**1.6.** Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативно – правовыми актами Российской Федерации.

## 2. Правовое обоснование договора

**2.1** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**2.2** Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № 74-308000–271 от 21 октября 2015 года, 10-этажного многоквартирного жилого дома со встроенными офисными помещениями, 1 и 2 очереди строительства (строение 2), расположенного на земельном участке по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Ильменская, 81, строение 2, (кадастровый номер земельного участка 74:34:1600036:52), выданное Администрацией Миасского городского округа Челябинской области, с изменениями от 23.06.2017г., от 26.09.2017г. Срок действия настоящего разрешения: до 21 октября 2020 года.

- Договор аренды земельного участка № 8011 от 09 октября 2017 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Челябинской области 16 октября 2017 года. Срок аренды – до 20 сентября 2020 года;

- Дополнительное соглашение №1 от 04.02.2015г. к Договору аренды земельного участка №7318 от 10.10.2014 года;

- Договор уступки прав и обязанностей аренды земельного участка от 24.04.2015 года;

- Дополнительное соглашение №2 от 03.06.2015г. к Договору аренды земельного участка №7318 от 10.10.2014 года;

- Проектная декларация, размещенная 22 октября 2015 года на сайте ООО «Би.Ай.Ди Групп», - [www.bid-group.ru](http://www.bid-group.ru) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

## 3. Предмет договора

**3.1.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом со встроенными офисными помещениями, 1 и 2 очереди строительства (строение 2), расположенный на земельном участке по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Ильменская, 81, строение 2 (кадастровый номер земельного участка 74:34:1600036:52), (далее Объект) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию данного Объекта передать объект долевого строительства Участнику долевого

строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**3.2.** Объект строительства (далее Объект)- жилой дом со встроенными офисными помещениями, 1 и 2 очереди строительства (строение 2), расположенный на земельном участке по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Ильменская, 81, строение 2 (кадастровый номер земельного участка 74:34:1600036:52), далее Объект.

Основные характеристики Объекта (в соответствии с проектной документацией):

Вид объекта строительства: 10-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными офисными помещениями, 1 и 2 очереди строительства (строение 2);

Назначение объекта строительства: жилой дом со встроенными офисными помещениями;

Этажность объекта строительства: 10 (десять)

Общая площадь Объекта: 8177,67 кв. м.

Материал наружных стен Объекта: бетон

Материал поэтажных перекрытий Объекта: железобетонные

Классе энергоэффективности Объекта: «В» - высокий

Расчетная сейсмическая активность: Сейсмическая нагрузка на здание отсутствует, в связи с этим дополнительные изменения в конструктивных решениях не предусмотрены.

Объект долевого строительства (далее Объект долевого строительства или Квартира) — это жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Основные характеристики объекта долевого строительства (в соответствии с проектной документацией):

Объект долевого строительства: **Квартира № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), подъезд: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), этаж расположения \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);**

Назначение объекта: жилое помещение;

Количество комнат: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Площади помещений: кухня \_\_\_\_\_ кв.м., гостиная \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая \_\_\_\_\_ кв.м., коридор \_\_\_\_\_ кв.м., общая комната \_\_\_\_\_ кв.м., общая комната \_\_\_\_\_ кв.м., коридор \_\_\_\_\_ кв.м., гардеробная \_\_\_\_\_ кв.м., ванная \_\_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_\_ кв.м., площадь лоджии \_\_\_\_\_ кв. м. (с учетом применяемого коэффициента 0,5 площадь лоджии - \_\_\_\_\_ кв.м.)

Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

Общая проектная площадь объекта долевого строительства с учетом ½ лоджии – \_\_\_\_\_ кв. м. (Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной. Площадь жилого помещения определяется в соответствии с обмерами БТИ);

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома, с указанием площадей помещений изложены в Приложении 1 к настоящему договору

**3.3.** Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля 00 копеек**, НДС не предусмотрен, исходя из стоимости одного квадратного метра – \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, и общей проектной площади объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_ кв.м. В указанную сумму включено вознаграждение застройщика – \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек с одного кв. м.

**3.4. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.**

**3.5.** Оплата вклада будет производиться Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

• \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля 00 копеек**, в течение одного рабочего дня с момента регистрации настоящего договора в государственном регистрационном органе.

## 4. Обязанности Сторон

### 4.1. Обязательства Застройщика:

**4.1.1.** Осуществляет полное строительство объекта и **29 марта 2018 года (29 июня 2018 года для 2 очереди)** сдает Объект в эксплуатацию. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства.

**4.1.2.** Передает Квартиру Участнику долевого строительства в черновом варианте:

- установка строительной двери;
  - установка оконных стеклопакетов;
  - остекление лоджии;
  - разводка труб внутреннего отопления с установкой радиаторов отопительных;
  - полная разводка электропроводки по квартире, с установкой электросчетчика, выключателей и розеток;
  - со смонтированной системой холодного и горячего водоснабжения, с установкой счетчиков на горячую и холодную воду;
  - заделка швов и стыков на потолке и стенах;
- (без установки межкомнатных дверей, без оклейки обоями, без настила линолеума, без отделки, без сантехники) по акту, для последующего ее оформления в собственность, не позднее **31 марта 2018 года (30 июня 2018 года для 2 очереди)**.

**4.1.3.** Обязан не менее чем за месяц, до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства в срок, указанный в данном сообщении, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Адресом Участника долевого строительства считается адрес проживания, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре. В случае если Участник долевого строительства письменно не уведомил Застройщика о смене адреса, уведомление будет считаться направленным Участнику долевого строительства надлежащим образом.

**4.1.4.** Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства – 5 (Пять) лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 (Три) года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**4.1.5.** Обеспечивает инвентаризацию завершеного строительством Объекта для последующего изготовления технического паспорта Объекта долевого строительства, а также направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые документы (документы о праве на земельный участок, о разрешении строительства, о сдаче Объекта в эксплуатацию, акт распределения квартир и т.д.) для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**4.1.6.** В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

**4.1.7.** Обязан застраховать гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору долевого участия в строительстве в соответствии с п. 5 п. 4 ст. 4 Закона № 214 - ФЗ от 30.12.2004 г.

**4.1.8.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

**4.1.9.** В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на нового Участника долевого строительства несет новый Участник долевого строительства.

**4.1.10.** Исполнение обязательства Застройщика обеспечивается по настоящему Договору залогом в порядке, предусмотренном статьей 13 Закона.

## **4.2. Обязательства Участника долевого строительства:**

**4.2.1.** Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5. настоящего Договора, уплатить Цену по настоящему Договору.

**4.2.2.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.2.3.** Обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в сроки, указанные в сообщении Застройщика, направляемом в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора, но не позднее 7 рабочих дней со срока, указанного в данном сообщении.

**4.2.4.** В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно сообщить об этом Застройщику.

**4.2.5.** До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства:

- не использует Объект долевого строительства для проживания;
- не производит перестроек, перепланировок, снос стен и перегородок, установку решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д., без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом.

**4.2.6.** Несет расходы, связанные с оформлением государственной регистрацией права собственности на объект долевого участия в строительстве.

**4.2.7.** С момента подписания акта приема-передачи, принимает на себя затраты по содержанию, охране и эксплуатации принятого имущества:

- содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги: плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

**4.2.8.** Самостоятельно представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации права собственности на Объект долевого строительства все необходимые документы (настоящий договор, акты приема-передачи и другие).

**4.2.9.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (не прибытия по указанному в уведомлении адресу для подписания акта приема-передачи Квартиры в предусмотренный в п. 4.2.2. срок,

установленный для передачи объекта) или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Закона № 214 от 30.12.2004 г.), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 ст. 8 Закона № 214 от 30.12.2004г.). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а также со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта на Участника долевого строительства возлагаются затраты по эксплуатации и содержанию Квартиры.

**4.2.10.** Письменно уведомляет Застройщика об уступке права требования по настоящему Договору в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**4.2.11.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## 5. Уступка прав требований по договору

**5.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

**5.2.** В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

## 6. Заключительные положения

**6.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

**6.2.** Застройщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора объект долевого строительства не продан, под арестом (запрещением) не состоит.

**6.3.** Заключен Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года.

**6.4.** Документом, подтверждающим право требования Участником долевого строительства Объекта долевого строительства является настоящий договор.

**6.5.** При недостатке вложенных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

**6.6.** Нарушение срока внесения платежа Участником долевого строительства более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214 от 24 декабря 2004 года.

**6.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**6.8.** Споры по настоящему Договору регулируются Сторонами в претензионном порядке, а при недостижении согласия разрешаются Судом.

**6.9.** Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

## 7. Реквизиты и подписи сторон:

### Застройщик:

ООО «Би.Ай.Ди Групп»  
456313, Челябинская область,  
г. Миасс, ул. Азовская, д. 21  
ИНН 7415055190, КПП 741501001  
ОГРН 1077415002675  
ОАО «Челиндбанк» г. Челябинск  
р/с 40702810909100001160  
к/с 30101810400000000711  
БИК 047501711

\_\_\_\_\_/Нестеров М.Ю./

### Участник долевого строительства:

**ФИО,**  
дата рождения., паспорт гражданина РФ серия, номер,  
выдан \_\_\_\_\_ года,  
зарегистрирован по адресу: Челябинская область,  
город Миасс, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_,

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

### Двухкомнатная квартира

Жилой дом со встроенными офисными помещениями, 1 и 2 очереди строительства (строение 2), расположенный на земельном участке по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Ильменская, 81, строение 2 (кадастровый номер земельного участка 74:34:1600036:52).

Подъезд № \_\_\_\_  
Квартира № \_\_\_\_ Этаж № \_\_\_\_

Общая проектная площадь, с учетом 1/2 лоджии \_\_\_\_\_ кв. м.



Согласовано: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Согласовано: \_\_\_\_\_ / Нестеров М.Ю. /

М.П.