

**ДОГОВОР № /М**  
долевого участия в строительстве

Челябинская область, город Златоуст

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «**Би.Ай.Ди Групп**», именуемое далее «**Застройщик**», в лице Управляющего \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, Решения № \_\_\_\_\_ единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Би.Ай.Ди Групп» от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, Договора № \_\_\_\_\_ передачи полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Би.Ай.Ди Групп» Управляющему от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года и

\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, именуемый 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** - многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г. Златоуст, кв. «Металлист», дом 4.

**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 расходовемых 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 от 31.07.2014 г. 10-этажного монолитного жилого дома, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, кв. «Металлист», д.4. Кадастровый номер земельного участка 74:25:0302115:15. Выдано Администрацией Златоустовского городского округа Челябинской области.

- Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 174-2014/О от 16 июля 2014 года, площадью 3202 кв. м. Договор зарегистрирован 05.08.2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Челябинской области за № регистрации 74-74-25/079/2014-750.

- Проектная декларация, размещенная на сайте ООО «Би.Ай.Ди Групп» - <http://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) 10-этажный монолитный жилой дом, **расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г. Златоуст, кв. «Металлист», д. 4, кадастровый номер на земельный участок 74:25:0302115:15, (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 долевого строительства** (описание согласно утвержденной проектной документации):

- Строительный адрес: город Златоуст, кв. «Металлист», д.4.
- Квартира: \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), этаж: \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
- Проектная площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв. м, площадь лоджии \_\_\_\_\_ кв. м,
- Общая проектная площадь объекта долевого строительства с учетом 1/2 лоджии \_\_\_\_\_ кв. м.

- Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной. Площадь жилых помещений определяется в соответствии с обмерами БТИ.
- Схема планировки объекта долевого строительства представлена в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**3.3.** Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_ копеек, НДС не предусмотрен, исходя из стоимости одного квадратного метра – \_\_\_\_\_ рублей, и общей проектной площади объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_ кв. м.

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

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

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ 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 « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года 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 (без разводки по квартире), с установкой счетчиков на горячую и холодную воду;
  - затирка швов и стыков на потолке и стенах;
- (без установки межкомнатных дверей, без обоев, без настила линолеума, без отделки, без сантехники, без газовой плиты) по акту, для последующего ее оформления в собственность, не позднее « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

**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 - пять лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**4.1.5.** Обеспечивает инвентаризацию законченного 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 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 пп. 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 технической документации, постановку на кадастровый учет и 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, акт приема-передачи, документы технического описания 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.

**5.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу может осуществляться только с согласия Банка.

## **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, правами третьих лиц не обременен.

До подписания настоящего Договора получено согласие Банка в соответствии с пунктом 6 статьи 13 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».

**6.3.** Заключен Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого (нежилого) помещения по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

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

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

**6.8.** 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»**

456320, Челябинская область,

г. Миасс, ул. Азовская, д. 21

ИНН 7415055190

КПП 741501001

ОГРН 1077415002675

р/с 40702810909100001160

к/с 30101810400000000711

в ОАО "Челиндбанк", г. Челябинск

БИК 047501711

### **Участник долевого строительства**

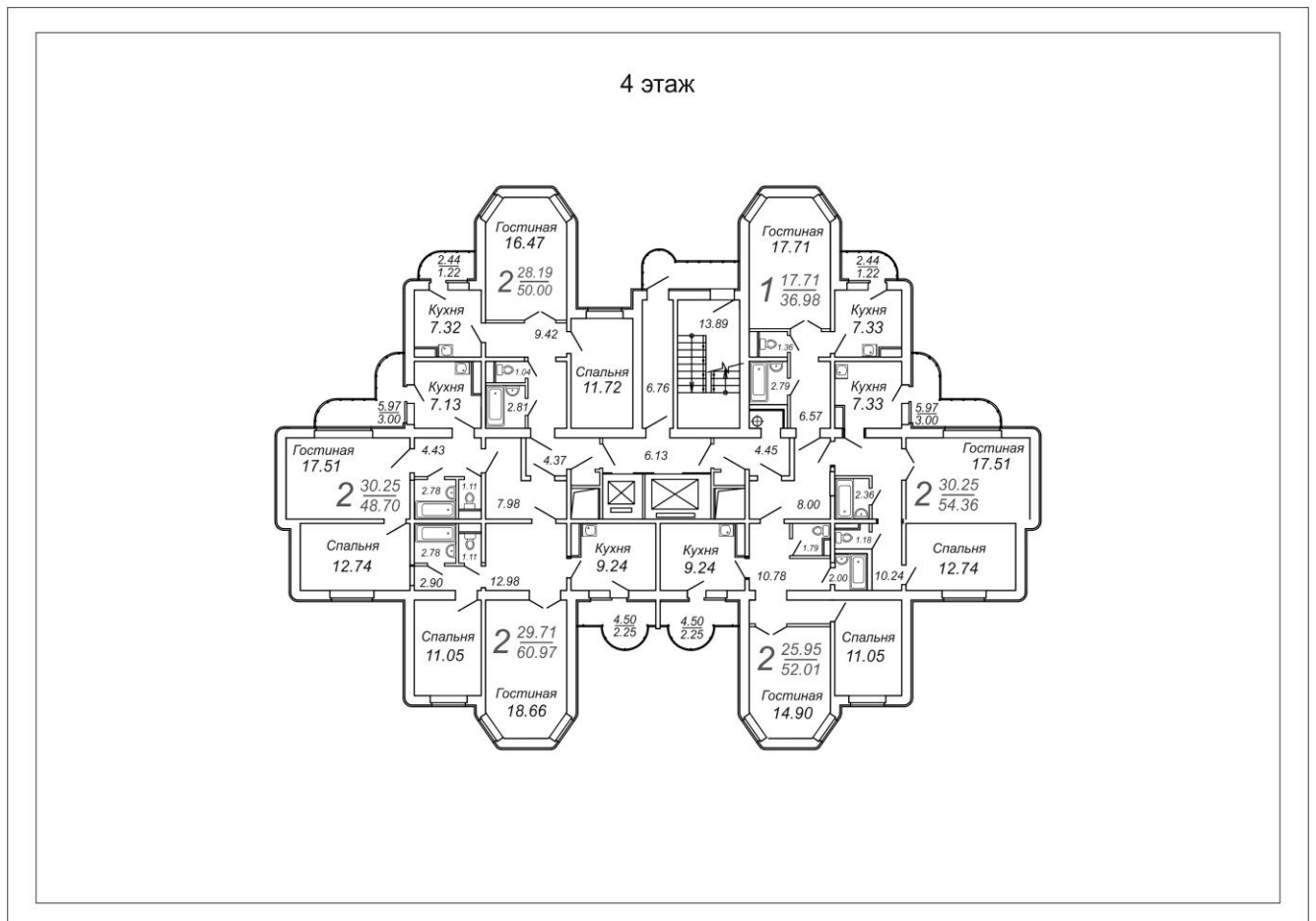
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

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

### Однокомнатная квартира

10-этажный монолитный жилой дом, расположенный по адресу:  
Челябинская область, **город Златоуст, кв. «Металлист», д.4.**  
Кадастровый номер земельного участка **74:25:0302115:15**

Квартира № \_\_\_\_\_ этаж № \_\_\_\_\_  
Общая проектная площадь, с учетом 1/2 лоджии \_\_\_\_\_ кв. м



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

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