

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Новый 110**

**ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ № -110/2.4- ОТ «» май 2019 г**

**Застройщик: ООО «СмитИнвест»**

**Участник долевого строительства:**

**Объект долевого строительства:**

**Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, 110 квартал**

**Помещение: жилое**

**Общая площадь кв.м.**

**Финансирование: собственные средства**

**Комплект документов:**

- 1. Договор участия в долевом строительстве;**
- 2. Приложение № 1: Основные характеристики Объекта долевого строительства;**
- 3. Приложение № 2: План Объекта;**
- 4. Приложение № 3: Согласие;**
- 5. Приложение № 4: Расписка**

**ДОГОВОР № – 110/2.4-  
участия в долевом строительстве**

город Улан-Удэ

« » мая 2019 г.

**Застройщик:** ООО «СмитИнвест», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице руководителя отдела продаж **Цыреновой Туяны Борисовны**, действующего на основании доверенности, выданной Ешоновой Софьей Александровной, временно исполняющей обязанности Мархаевой Ирины Николаевны, нотариуса Улан-Удэнского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за номером 04/19-н/04-2018-7-478 от 03.08.2018 г., с одной стороны, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- 1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве *на праве аренды*, кадастровый номер **03:24:034408:52**, площадью **21654** кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение): **Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, 110 квартал**, разрешенное использование «для строительства многоквартирных жилых домов предоставленный для (создания) «Группы многоквартирных жилых домов в 110 квартале г. Улан-Удэ. 2 этап строительства. Этапы 2.3, 2.4, 2.5, 2.6» по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, 110 квартал (далее по тексту – земельный участок).
- 1.2. **Жилой дом** – многоквартирный жилой дом № **110/2.4** на Земельном участке, с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: **Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, 110 квартал** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
- 1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника, согласно Приложения № 1.
- 1.4. **Проектная общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.  
Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.
- 1.5. Проектная документация на строительство жилого дома прошла негосударственную экспертизу в Общество с ограниченной ответственностью Межрегиональный экспертный центр «Партнер» (положительное заключение № 35-2-1-3-0194-18 от 19.06.2018 г.). По окончании строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и подъездов в Республике Бурятия.
- 1.6. **«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 строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

**2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ  
СРЕДСТВ УЧАСТНИКА. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН**

- 2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:
  - 2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 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 – «**Закон**»);
  - 2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
  - 2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в части положений, сохраняющих свою силу) и Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

- 2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
- 2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
  - 2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
  - 2.3.2. Разрешение на строительство № 04-302000-462-2018 от 29.06.2018 г., **выданное** Комитетом по строительству Администрации города Улан-Удэ.
  - 2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 03-03/001-03/016/028/2015-3290/1 от 31.12.2015 г. Застройщиком **права аренды** на Земельный участок.
  - 2.3.4. Опубликования, размещения на сайте: <http://smit-invest.ru>/проектной декларации.
  - 2.3.5. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ
  - 2.3.6. Внесения обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ.
  - 2.3.7. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства раскрывает информацию, указанную в Законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.4. Участник подтверждает, что:
  - 2.4.1. До подписания настоящего Договора все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. А так же, что получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.
- 2.5. Участник настоящим дает согласие:
  - 2.5.1. на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения земельного участка.
  - 2.5.2. на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания.
  - 2.5.3. на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, а земельные участки (права аренды на земельные участки), образованные после раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, и не занятые под строительство Здания, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.
  - 2.5.4. на обработку персональных данных, в связи с чем обязуется дать Застройщику согласие по форме в Приложении № 3.
  - 2.5.5. При необходимости в целях раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально

заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору

2.5.6. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

2.6. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организацией (либо созданному товариществу собственников жилья).

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
- 3.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.
- 3.3 Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 3.4. 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 строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.
- 3.5. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 3.6. Проектная площадь Объекта долевого строительства является предварительной. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора.
- 3.7. 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 Акта приема-передачи.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **00 копеек**, НДС не облагается.
- 4.1.1 Собственные средства Участника долевого строительства в размере: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ **00 копеек**) клиент вносит в день регистрации настоящего договора
- 4.1.2. Для участия в долевом строительстве объекта недвижимости ПАО «Сбербанк» в лице Бурятского отделения №8601 Сбербанка России (далее по тексту – Банк) *Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: Бурятское отделение №8601 Сбербанка России 670031 г. Улан-Удэ, ул. Терешковой, 3 «б». ИНН 7707083893, КПП 032302001. Корреспондентский счет № 3010181040000000604 в ГРКЦ НБ РФ Банк России г. Улан-Удэ; БИК 048142604*) предоставляет Участнику долевого строительства целевой кредит в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ **00 копеек**). Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества

с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

- 4.1.3 Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: ООО «СмитИнвест», ИНН 0326514530, КПП 032601001, р/с 40702810715030001365, в Филиал банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, к/с 30101810200000000777, БИК 040407777, e-mail: smitinv@yandex.ru.
- 4.2 Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.3 Договора.
- 4.3 Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **00 копеек**, НДС не облагается.
- 4.3.1 Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.
- 4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта по Договору, подлежит использованию Застройщиком на цели согласно с ч.1 ст. 18 Закона 214-ФЗ о Долевом Участии.
- Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после заключения настоящего Договора после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.3 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект.
- 4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет превышать 1,5%, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площади, превышающей 1,5% на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.3 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника.
- 4.6. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан вернуть Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площади, превышающей 1,5%, на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.3 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения требования об этом по указанным им банковским реквизитам.
- 4.7. Цена Договора уплачивается Участником в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора путем единовременного внесения платежа на расчетный счет Застройщика.
- 4.7.1. Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
- 4.8. Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, в том, числе стоимости доплаты после окончательного обмера.
- 4.9. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника. На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в

силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

- 5.1. Планируемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - 4 квартал 2020 г.
- 5.2. Передача Участнику Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства объекта недвижимости в течение двух месяцев с даты указанной в п. 5.1.
- 5.3. В случае, если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, застройщик имеет право начать передачу объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника. Участник в этом случае, не вправе отказаться от приемки Объекта.
- 5.4. Объект долевого строительства передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора.
- 5.5. В срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником уведомления о завершении строительства Объекта Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 5 настоящего договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.6. Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче при получении СМС-уведомления (Приложение №4 )на телефонный номер, указанный в настоящем Договоре в разделе «Адреса и реквизиты Сторон», и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче поступило адресату, а так же и в том случае, если это письмо по обстоятельствам не зависящим от Застройщика, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.
- 5.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.
- 5.8. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 5.9. 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, 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.
- 5.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле участника долевого строительства (в том числе, согласно показаний приборов учета), за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до момента подписания передаточного акта, либо составления застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.
- 5.11. Указанные в пункте 5.10. Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату (претензии), путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика
- 5.12. Выявление недостатков Объекта, не связанных с несоответствием Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта и не делают Объект не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Объекта.

- 5.13. Недостатки, которые делают Объект непригодным для проживания, указанные в Акте приема-передачи, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.
- 5.14. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в акте приема-передачи, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения недостатков Застройщиком и подписать акт приема-передачи без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по адресу электронной почты.
- 5.15. Участник долевого строительства обязан принять Объект по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания акта приема-передачи без замечаний по качеству.
- 5.16. В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта. В этом случае Застройщик вправе привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица подлежат возмещению Участником долевого строительства.
- 5.17. Застройщик не несет ответственность за не обоснованный отказ Участника от приемки Объекта, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта, установленных настоящим разделом Договора.
- 5.18. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и мест общего пользования, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего в день подписания Передаточного акта, заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, ремонту и техническому обслуживанию МКД.

6.

#### **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 6.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи.
- 6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.
- 6.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами.
- 6.4. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.
- 6.5. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта, понимается следующее:
  - 6.5.1. непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами.
- 6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий его эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и иных обязательных при эксплуатации требований.
- 6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения или выполнял работы, повлекшие разгерметизацию стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии и допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в

системе электроснабжения помещения, в т.ч. нарушил целостность соединений электропроводки, производил замену электрокабелей, менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

## **7. УСТУПКА ПРАВ**

- 7.1. Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
- 7.1.1. Участник обязан предоставить новому участнику надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора. Участник в обязательном порядке обязан письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору.
- 7.1.2. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки.
- 7.1.3. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 8.2 В случае нарушения Участником сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.
- 8.3. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора (Доли участия) и о последствиях неисполнения такого требования.
- 8.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).
- 8.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 8.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

## **9.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

- 9.1. Договор, все существенные изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.
- 9.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.



- 9.3. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

## 10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 10.1 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.
- 10.2 В случае невозможности достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 10.3 Подсудность споров по искам Участника долевого строительства к Застройщику определяется в соответствии с законодательством. Застройщик вправе предъявить иск к Участнику долевого строительства по месту нахождения Объекта долевого строительства.

## 11. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.
- 11.2. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, **в том числе расходы на оплаты взноса в адрес Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», государственную пошлину и иные расходы, фактически понесенные Застройщиком при заключении и исполнении Договора.**
- 11.3. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику денежных средств (за вычетом расходов (п. 11.2. Договора) осуществляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав, а так же предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.
- 11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Участник обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направления заказным письмом с уведомлением о вручении. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.
- 12.2. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте [www.smit-invest.ru](http://www.smit-invest.ru). Бремя

отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника являются надлежащими.

12.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:

12.6.1. применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

12.6.2. применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.

12.7. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для регистрирующего органа.

12.8. Все приложения, соглашения, дополнения и переписка и тп являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

#### **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «СмитИнвест»**

Юридический адрес: 670034, г. Улан-Удэ,

ул. Хахалова д.2а

ИНН 0326514530 КПП 032601001

ОГРН 1130327009559

р/с 40702810715030001365

Филиал банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске

к/с 30101810200000000777

БИК 040407777

**Участник:**

\_\_\_\_\_/ **Цыренова Т.Б.** /

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

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				9	10
	2	3	4	5	6	7	8		
Жилой дом	Этаж	Проект.номер	Тип	Приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011 . Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011 . Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	Стоимость 1 кв.мОбщей площади Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)

### 1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Объекта (Многоквартирного жилого дома)

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом:	Многоквартирный жилой дом
Корпус:	
Секция:	2.4
Конструктивная схема:	<i>Рамно-связевый монолитный железобетонный каркас</i>
Этажность:	10
Общая площадь (кв.м.):	3432,6
Материал наружных стен:	Кирпич, Монолитная железобетонная диафрагма
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон
Крыша:	Стропильная деревянная
Отделка помещений:	Предусмотрена в местах общего пользования
Класс энергоэффективности:	В, высокий
Сейсмостойкость:	8 баллов

<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
<b>Назначение:</b>	<i>Жилое помещение</i>
<b>Условный номер Объекта:</b>	
<b>Номер этажа Жилого дома:</b>	
<b>Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):</b>	
<b>Количество комнат:</b>	
<b>Стены и перегородки:</b>	Межквартирные стены – армокирпич, монолитная железобетонная диафрагма; Межкомнатные перегородки (санузлов) – армокирпичные; Межкомнатные перегородки – гипсокартонные
<b>Электропроводка и осветительная сеть:</b>	магистральная разводка с установкой индивидуальных приборов учета, от магистральных сетей групповая кабельная сеть внутри жилых помещений
<b>Отопление:</b>	от магистральных сетей, двухтрубная, с вертикальными стояками и поквартирной разводкой, с биметаллическими отопительными приборами, с установкой индивидуальных узлов учета
<b>Система горячего и холодного водоснабжения, канализации:</b>	от магистральных сетей, без внутриквартирной разводки и установки санфаянса, с установкой индивидуальных водосчетчиков
<b>Окна:</b>	из пятикамерного ПВХ профиля, с двухкамерным остеклением, с водоотливом
<b>Двери:</b>	Входные подъездные – металлические стандартные Входные квартирные – металлические утепленные Межкомнатные квартирные – устанавливаются собственниками помещений
<b>Отделка помещений:</b>	Черновая штукатурка кирпичных стен
<b>Дополнительно предусмотрено:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- установка оконных блоков из ПВХ профилей,</li> <li>- установка входной двери в помещение,</li> <li>- установка приборов учета расхода тепла, электроэнергии, горячей и холодной воды;</li> <li>- установка радиаторов отопления;</li> <li>- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации, разводка электропроводки;</li> <li>- пожарные извещатели, устройства внутриквартирного пожаротушения "Роса", термо-регуляторы и оголовки клапанов КИВ выдаются Участнику долевого строительства и устанавливаются им самостоятельно;</li> </ul>
<b>Не предусмотрено:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных изделий под окраску и оклейку обоями, окраска или оклейка обоями стен и потолков, стяжка и устройство полов, установка внутренних дверей, устройство внутренних откосов и подоконников.</li> <li>- установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в т.ч. трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации, (в т.ч. устройство отверстий для них); розеток, выключателей (в т.ч. устройство отверстий для них), патронов, электроплит, дверных звонков и устройство отверстий для них</li> </ul>

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

**План Объекта**

планировка

Местоположение Объекта на **этаже** Жилого дома

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Руководитель отдела продаж \_\_\_\_\_ / **Т.Б. Цыренова** /

**Участник:**

\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество прописью*

*подпись*

**СОГЛАСИЕ**

Я, \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

В целях заключения Договора № 110/2.4 - участия в долевом строительстве от мая 2019 г. жилого помещения в Жилом доме, с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», настоящим даю свое согласие ООО «СмитИнвест» (ОГРН 1130327009559, ИНН 0326514530), именуемому в дальнейшем «Общество», на обработку моих персональных данных, предоставленных мной Обществу в следующем составе:

- паспортные данные;
- анкетные данные (в том числе – информация о намерениях приобрести жилое помещение или его приобретении; сведения о факторах, которые могут повлиять на решение о приобретении жилого помещения; контактная информация – телефон и адрес электронной почты);
- иные сведения обо мне, которые необходимы Обществу, для корректного документального оформления правоотношений между мной, Обществом, другими компаниями и контролирующими органами.

Настоящее Согласие предоставляется на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных в целях, указанных выше.

Также настоящим выражаю свое согласие на получение информации об акциях и скидках в проектах Общества и аффилированных с ним компаний по указанному электронному адресу\адресам:

\_\_\_\_\_,  
и по сети подвижной радиотелефонной связи (в виде коротких текстовых сообщений на телефонный номер/номера: \_\_\_\_\_).

Настоящее Согласие дано мною при условии, что Общество гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данное Согласие дано на срок необходимый для достижения вышеуказанных целей обработки персональных данных или до дня отзыва настоящего Согласия в письменной форме.

В случае установления фактов или подозрения на неправомерное использование моей персональной информации данное Согласие может быть отозвано мною досрочно моим письменным заявлением.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

Дата: \_\_\_\_\_

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество прописью*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

**РАСПИСКА**

Я, \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

согласен (согласна), что в целях информирования меня об исполнении Договора долевого участия № 110/2.4- от мая 2019 г, о сроках исполнения его условий, а так же о дате сдачи МКД в эксплуатацию, о дате начала приемки Объекта долевого участия и другие процессуально-важные сообщения Застройщика ООО «СмитИнвест»

будут направлены мне СМС-сообщением на номер мобильного телефона:

+7										
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Я проинформирован, что вправе указать любой номер мобильного телефона любого оператора сотовой связи, действующего на территории Российской Федерации.

Я подтверждаю, что по указанному мною в настоящей расписке номеру мобильного телефона отсутствует блокировка на входящие СМС-сообщения с коротких номеров и буквенных адресатов.

Обязуюсь ежедневно просматривать СМС-сообщения, поступающие на указанный мною в настоящей расписке номер мобильного телефона от абонента:

\_\_\_\_\_  
(основной идентификатор <sup>2</sup>)

\_\_\_\_\_  
(резервный идентификатор <sup>2</sup>)

С момента поступления на указанный мною выше номер мобильного телефона соответствующего СМС-сообщения я считаюсь извещенным.

В случае изменения указанного в настоящей расписке номера мобильного телефона, обязуюсь своевременно уведомить Застройщика.

\_\_\_\_\_  
дата

\_\_\_\_\_  
подпись

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.