

ДОГОВОР №00
создания объекта долевого строительства

«01» октября 2023 г.

г. Бобруйск

(название населенного пункта)

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г. Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1,

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место жительства, данные документа, удостоверяющего личность гражданина)

именуемая в дальнейшем **дольщиком**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп»**,

(наименование застройщика)

зарегистрированный в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей **05.12.2019 г. N 791216902** и находящийся по адресу: **213827 г. Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1**, именуемый в дальнейшем **застройщиком**, в лице **юрисконсульта Смирнова Михаила Валерьевича**,

(должность, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

действующего на основании Устава и доверенности №79 от 29.05.2023 года

(документ, подтверждающий полномочия)

с другой стороны, вместе именуемые сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет настоящего договора

1.1. Застройщик за счет средств дольщика обеспечивает строительство
квартиры

(жилого помещения)

№ 64 на 10 этаже в многоквартирном жилом доме: **«14-и этажный жилой дом по ул. Минской, 62 в г. Бобруйске»**, расположенном в г. Бобруйске, ул. Минская, №62, состоящей из **3 комнат(ы)**, общей площадью **88,55 кв. метров**, жилой площадью **46,46 кв. метров** (далее - объект долевого строительства), имеющей характеристику согласно приложению 1 в соответствии с проектной документацией, и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передает объект долевого строительства дольщику.

Фактическая площадь объекта долевого строительства определяется после проведения технической инвентаризации многоквартирного жилого дома Бобруйским филиалом РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Объект долевого строительства строится для использования в личных, семейных, бытовых целях дольщика.

Объект долевого строительства передается дольщику без выполнения отделочных работ и подготовки под отделку, в том числе не выполняются: шпаклевочные, малярные, обойные, облицовочные работы, устройство полов, установка столярных изделий (межкомнатных дверей и дверей в ванне, туалете).

Отделочные работы выполняются дольщиком за счет собственных средств, в установленном законодательством Республики Беларусь порядке, после приемки-передачи и государственной регистрации права дольщика на принятый объект долевого строительства.

Стоимость отделочных работ не включается в цену настоящего договора.

1.2. Застройщик несет затраты и обязуется оказать дольщику услуги, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, согласно приложению 2 в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. Настоящий договор считается заключенным с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе при наличии у застройщика:

документа, удостоверяющего право на земельный участок: свидетельство (удостоверение) №710/1598-6830 о государственной регистрации с кадастровым номером 741000000006004874 от 20.08.2020 года.

проектной документации, прошедшей в установленном порядке государственную экспертизу: положительное заключение №693-80/21 от 29.09.2021, выдано ДРУП «Госстройэкспертиза по Могилевской области»,

утверждена приказом ООО «БелКитСтрой групп» №06 от 28.01.2022 года;
извещения о получении уведомления и регистрации объекта строительства органами государственного строительного надзора: № 7-702Ж-003/22 от 23.02.2022 года;

проектной декларации и документов, подтверждающих ее опубликование: газета «Трыбуна працы», №8 от 23.02.2022 года, №7 от 15.02.2023 года, №29 от 19.07.2023 года; №24 от 14.06.2023 года; №41 от 11.10.2023 года;

договора строительного подряда: договор строительного подряда от 17.02.2022 N 01/02/2022 заключен застройщиком с ГУКДП «Межрайонный домостроительный комбинат».

разрешительной документации на долевое строительство объекта: решение Бобруйского городского исполнительного комитета №4-5 от 04.02.2022 года.

1.4. Дольщик обязуется уплатить определенную договором цену объекта долевого строительства (цену договора) и принять объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором.

1.5. Настоящий договор заключается с дольщиком, не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Застройщик не несет ответственности за достоверность сведений, сообщенных дольщиком по данному вопросу. Стороны при заключении настоящего договора исходят из того, что дольщик не состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Договор заключается на коммерческой основе без ограниченной прибыли застройщика.

Источниками финансирования строительства объекта долевого строительства по договору являются собственные и (или) заемные средства дольщика без привлечения государственной поддержки.

Объект строительства строится на коммерческой основе (без использования государственной поддержки). Не является предпочтением гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местных исполнительных и распорядительных органах.

2. Сроки строительства многоквартирного жилого дома

2.1. Срок начала строительства многоквартирного жилого дома двадцать третье февраля 2022 г.

2.2. Срок исполнения застройщиком обязательств по строительству многоквартирного жилого дома и ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией восемнадцатое декабря 2023 г.

2.3. Если строительство не может быть завершено в определенный в настоящем договоре срок, застройщик по согласованию сторон изменяет срок исполнения своих обязательств по настоящему договору. При этом он не позднее чем за один месяц до истечения срока исполнения обязательств по настоящему договору должен направить дольщику заказным письмом с уведомлением соответствующее обоснование и предложение о внесении изменений в договор путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору, в котором предусматривается изменение срока и иных связанных с этим условий настоящего договора.

2.4. При приемке многоквартирного жилого дома в период года, неблагоприятный для выполнения отдельных видов работ, застройщик вправе перенести сроки выполнения таких работ на ближайший благоприятный период года, если это не препятствует нормальной эксплуатации объекта долевого строительства.

2.5. Датой приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома является дата утверждения акта приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3. Порядок и условия приемки-передачи объекта долевого строительства

3.1. После приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома застройщик в течение 25 календарных дней обязан передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства. При условии полной уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик в двухдневный срок со дня обращения дольщика обязан передать ему документы, необходимые для

государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства. Дольщик осуществляет регистрацию своих прав на объект долевого строительства не позднее чем в трехмесячный срок после получения необходимых документов.

Застройщик обязан передать дольщику, **который зарегистрировал свое право на объект долевого строительства**, данный объект, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям, по акту приемки-передачи объекта долевого строительства согласно приложению 3 (далее - акт приемки-передачи), подписываемому сторонами договора. Акт приемки-передачи подписывается дольщиком при передаче ему документов на установленное оборудование и ключей. Объект долевого строительства передается дольщику, полностью уплатившему цену договора (цену объекта долевого строительства), независимо от наличия дольщиков, имеющих задолженность перед застройщиком по уплате цены договора (цену объекта долевого строительства).

С момента подписания сторонами акта приемки-передачи обязательство застройщика по передаче объекта дольщику и обязательство дольщика по приемке объекта считаются исполненными, дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск случайной гибели.

При возникновении у дольщика права на объект долевого строительства у него одновременно возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства.

3.2. Наличие замечаний дольщика по состоянию объекта долевого строительства не является основанием для отказа в подписании акта приемки-передачи, а также получения документов на установленное оборудование и ключей.

Замечания дольщика по состоянию объекта при его приемке-передачи указываются в приложении к акту и должны быть устранены застройщиком в порядке, установленном подпунктом 3.5 пункта 3 настоящего договора.

3.3. Дольщик обязан возмещать затраты (денежные средства) по содержанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома (затраты на электроснабжение, водоснабжение и канализацию, охрану многоквартирного жилого дома и иные затраты, необходимые для нормальной эксплуатации многоквартирного жилого дома) за период с момента приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома до подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

3.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, гарантийные сроки на которое установлены заводом-изготовителем.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

3.5. Недостатки, обнаруженные в переданном объекте долевого строительства, отраженные в акте приемки-передачи или выявленные в течение гарантийного срока, застройщик обязан устранить за свой счет в согласованный с дольщиком или представителем товарищества собственников срок, который не может быть более срока, предусмотренного для выполнения того или иного вида работ в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов.

Претензии по недостаткам (дефектам), выявленные в течении гарантийного срока и не отраженные в акте приема-передачи, направляются дольщиком эксплуатирующей организации (товариществу собственников), которая после проведения обследования в пятидневный срок составляет и направляет застройщику акт обследования с приложением претензии дольщика.

Застройщик в течение 30 (тридцати) дней проводит обследования объекта долевого строительства, составляет дефектный акт, в котором определяет виды и объемы работ, а также сроки устранения дефектов.

3.6. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные в пределах гарантийного срока недостатки (дефекты) и отклонения от проекта, требований технических нормативных правовых актов, если они возникли вследствие неправильной эксплуатации объекта долевого строительства, действий дольщика, а так же произведенных несанкционированных (самовольных) перепланировок или реконструкций (модернизаций) на объекте долевого строительства и (или) иных помещений многоквартирного жилого дома, в том числе неправильной эксплуатации

оборудования и инженерных систем (коммуникаций) и сетей объекта недвижимости дольщиком или третьими лицами.

4. Цена договора (цена объекта долевого строительства)

4.1. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения настоящего договора в текущих ценах с учетом прогнозных индексов цен в строительстве на дату ввода объекта в эксплуатацию с неограниченной прибылью застройщика составляет 1 800,00 (одна тысяча восемьсот рублей, 00 копеек) белорусских рублей.

Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства утверждена приказом застройщика № 10 от 13.07.2023 г.

4.2. Цена договора (цена объекта долевого строительства) на строительство объекта долевого строительства общей площадью 88,55 метров в текущих ценах с учетом прогнозных индексов цен в строительстве (на дату ввода объекта в эксплуатацию) на день заключения настоящего договора составляет 159 390,00 (сто пятьдесят девять тысяч триста девяносто рублей, 00 копеек) белорусских рублей.

Затраты застройщика на строительство объекта долевого строительства в соответствии с расчетом затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства согласно приложению 4 составляют 148 392,09 (сто сорок восемь тысяч триста девяносто два рубля, 09 копеек) белорусских рублей.

Затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, составляют 3 028,41 (три тысячи двадцать восемь рублей, 41 копейка) белорусских рублей согласно приложению 2.

Прибыль застройщика составляет 7 969,50 (семь тысяч девятьсот шестьдесят девять рублей, 50 копеек) белорусских рублей.

4.3. Цена договора (цена объекта долевого строительства), определенная согласно подпункту 4.2 настоящего пункта, является неизменной, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

Изменение цены договора (цены объекта долевого строительства) допускается по соглашению сторон, в том числе по соглашению сторон об изменении проектной документации в отношении финансируемого дольщиком объекта долевого строительства, по ходатайству дольщика об отказе от оказания отдельных услуг, выполнения отдельных работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ.

Такие изменения оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору, содержащим обоснованный расчет изменения цены договора (цены объекта долевого строительства).

Застройщик вправе изменить цену договора (цену объекта долевого строительства) в случаях изменения прогнозных индексов цен в строительстве в нормативный срок строительства объекта строительства и дополнительный срок строительства при продлении нормативного срока строительства в установленном законодательством порядке в случае отсутствия вины застройщика, а также изменения законодательства об уплате косвенных налогов в указанные сроки, если они оказали влияние на цену договора (цену объекта долевого строительства).

При несогласии дольщика с предлагаемым застройщиком изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном в подпункте 7.2 пункта 7 настоящего договора.

4.4. В случае отклонения фактической общей площади объекта долевого строительства после проведения технической инвентаризации многоквартирного жилого дома Бобруйским филиалом РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от общей площади, указанной в подпункте 1.1 пункта 1 настоящего договора, стороны принимают на себя обязательство заключить дополнительное соглашение к договору, в котором будет определена окончательная (фактическая) цена объекта долевого строительства с учетом произошедшего отклонения.

5. Порядок расчетов

5.1. Платежи в счет цены договора (цены объекта долевого строительства) вносятся дольщиком единовременно или поэтапно в соответствии с графиком платежей при строительстве объекта долевого строительства согласно приложению 5, подписанным сторонами (далее – график платежей).

Платежи, предусмотренные в части первой настоящего подпункта, вносятся дольщиком в безналичном порядке или наличными средствами через банк только после регистрации настоящего договора застройщиком в местном исполнительном и распорядительном органе.

5.2. Поэтапные платежи вносятся не позднее соответствующего числа месяца, указанного в графике платежей:

на строительство объекта долевого строительства, оплату затрат застройщика, не включенных в сводных сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства - на специальный счет застройщика счет: УНП 791216902, р/с BY24MTBK30120005093300111959 в ЗАО «МТБанк», БИК МТВКВУ22, Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д 10, УНП 100394906.

на оплату прибыли застройщика - на текущий (расчетный) счет застройщика: УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», БИК МТВКВУ22, Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, УНП 100394906.

5.3. При изменении цены договора (цены объекта долевого строительства) в случаях, указанных в подпункте 4.3 пункта 4 настоящего договора, стороны, заключая дополнительное соглашение об изменении цены, одновременно вносят изменения в график платежей.

5.4. Датой внесения платежа считается дата перечисления денежных средств на специальный и расчетный счета застройщика.

Комиссионное вознаграждение банку по прислу платежей по настоящему договору оплачивается дольщиком за счет собственных средств и в цену договора не включается.

В случае досрочного расторжения настоящего договора, отказа сторон в одностороннем порядке от его исполнения, комиссионное вознаграждение банку за снятие денежных средств с банковского счета при возврате денежных средств оплачивается дольщиком за счет собственных средств.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Дольщик имеет право:

6.1.1. ознакомиться с проектной документацией, имеющей отношение к объекту долевого строительства;

6.1.2. по согласованию с застройщиком посещать место строительства многоквартирного жилого дома в установленное застройщиком время, соблюдая при этом требования техники безопасности, и в установленном порядке знакомиться с ходом строительства;

6.1.3. получать от застройщика информацию о ходе строительства;

6.1.4. получить от застройщика документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства;

6.1.5. требовать от застройщика устранения недостатков объекта долевого строительства, в том числе существенного нарушения качества объекта долевого строительства, выявленного в течение гарантийного срока;

6.1.6. требовать расторжения настоящего договора в порядке, установленном в подпункте 7.2 пункта 7 настоящего договора, в любое время исполнения договора, в том числе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, предусмотренных в настоящем договоре, а также в иных случаях, установленных настоящим договором.

6.2. Дольщик обязан:

6.2.1. уплачивать цену объекта долевого строительства (цену договора) в порядке, установленном в настоящем договоре;

6.2.2. вносить средства на строительство объекта долевого строительства в размерах, порядке и сроки, которые предусмотрены в настоящем договоре;

6.2.3. явиться на приемку объекта долевого строительства в срок, установленный застройщиком или согласованный с застройщиком;

6.2.4. принять от застройщика введенный в эксплуатацию объект долевого строительства по акту приемки-передачи в соответствии с условиями, определенными в настоящем договоре. При необходимости к акту приемки-передачи прилагается подписанный дольщиком и застройщиком перечень замечаний дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче;

6.2.5. в трехмесячный срок после получения от застройщика документов для оформления прав на объект долевого строительства зарегистрировать такие права;

6.2.6. принимать участие в организуемых застройщиком общих собраниях дольщиков по вопросам строительства;

6.2.7. письменно уведомлять застройщика об изменении паспортных данных, номеров телефонов, места регистрации, адреса извещения (адреса, по которому застройщиком направляются письменные извещения по вопросам исполнения настоящего договора) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента, когда такие изменения произошли. В случае не уведомления застройщика об изменении адреса извещения дольщик подтверждает, что корреспонденция, направленная в его адрес по реквизитам, содержащимся в договоре (заявлении), считается полученной им в надлежащие сроки и надлежащим образом не зависимо от ее фактического получения;

6.2.8. в случае отклонения фактической общей площади объекта долевого строительства после проведения технической инвентаризации многоквартирного жилого дома Бобруйским филиалом РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от общей площади, указанной в подпункте 1.1 пункта 1 настоящего договора, заключить дополнительное соглашение к договору, в котором будет определена окончательная (фактическая) цена объекта долевого строительства с учетом произошедшего отклонения.

6.3. Застройщик имеет право:

6.3.1. требовать от дольщика перечисления средств на строительство объекта долевого строительства на условиях, определенных в настоящем договоре.

6.3.2. расторгнуть договор в случае невнесения дольщиком в полном объеме платежей, предусмотренных настоящим договором, в течение двух периодов подряд согласно графику платежей или в срок, установленный настоящим договором для уплаты цены объекта долевого строительства (цены договора), если уплата цены объекта долевого строительства (цены договора) в соответствии с настоящим договором производится единовременно, а также при несогласии дольщика с изменением цены объекта долевого строительства (цены договора) в случае, предусмотренном в подпункте 4.3 пункта 4 настоящего договора;

6.3.3. оповещать дольщика с помощью SMS-сообщений, отправляемых по телефону, указанному в заявлении на заключение договора создания объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик обязан:

6.4.1. ознакомить дольщика документами, перечисленными в подпункте 1.3 пункта 1 настоящего договора, удостоверяющими его право на строительство объекта долевого строительства;

В течение трех рабочих дней со дня подписания сторонами настоящего договора представить его для регистрации в местный исполнительный и распорядительный орган и в течение трех рабочих дней после регистрации договора выслать один экземпляр зарегистрированного договора дольщику заказным письмом или вручить его дольщику лично под роспись;

6.4.2. обеспечить за счет средств дольщика в срок, указанный в настоящем договоре, строительство объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;

6.4.3. организовать непрерывный процесс финансирования строительства объекта долевого строительства, контролировать поступление средств на строительство, обеспечить информирование дольщика по всем вопросам заключения и исполнения настоящего договора, контролировать исполнение обязательств по настоящему договору;

6.4.4. передать дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства в течение 25 календарных дней после приемки объекта в эксплуатацию;

6.4.5. в случае смерти дольщика заключить договор с его наследником;

6.4.6. уведомить дольщика о вносимых изменениях в проектную документацию в случае, если они повлекут увеличение или уменьшение цены договора (цены объекта долевого строительства) или иных качественных его показателей;

6.4.7. обеспечивать сохранность установленного оборудования до передачи объекта долевого строительства дольщику;

6.4.8. обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома в установленном порядке, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, для последующего оформления прав на земельный участок;

6.4.9. передать дольщику документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства, и объект долевого строительства в соответствии с законодательством и условиями настоящего договора;

6.4.10. устранить недостатки, обнаруженные в переданном объекте долевого строительства и отраженные в акте приемки-передачи либо выявленные в течение гарантийного срока, в срок и порядке, установленном подпунктом 3.5 пункта 3 настоящего договора;

6.4.11. передать в установленном порядке общее имущество многоквартирного жилого дома представителю товарищества собственников, если это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков или уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом, если такое товарищество не создано;

6.4.12. обеспечить выполнение требований, установленных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для соблюдения технические требования;

6.4.13. в случае отклонения фактической общей площади объекта долевого строительства после проведения технической инвентаризации многоквартирного жилого дома Бобруйским филиалом РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» от общей площади, указанной в подпункте 1.1 пункта 1 настоящего договора, заключить дополнительное соглашение к договору, в котором будет определена окончательная (фактическая) цена объекта долевого строительства с учетом произошедшего отклонения;

6.4.14. в случае досрочного расторжения настоящего договора при несогласии дольщика с изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) провести сопоставление путем приведения в единый уровень цен на заданную дату расчетов внесенных дольщиком в текущих ценах платежей на строительство объекта долевого строительства и стоимости выполненных работ (произведенных затрат) проходящей на объект долевого строительства.

7. Изменение, дополнение и расторжение договора

7.1. Изменения (дополнения) в настоящий договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. В случаях, предусмотренных в подпунктах 6.1.6 и 6.3.2 пункта 6 настоящего договора, стороны вправе по своей инициативе требовать его досрочного расторжения.

Стороны извещают друг друга о расторжении настоящего договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами подписывается акт о расторжении настоящего договора в срок не позднее месяца со дня получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в месячный срок подписать акт о расторжении настоящего договора, подтвержденных соответствующими документами (листок нетрудоспособности, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти дней со дня их истечения. Настоящий договор считается расторгнутым после подписания сторонами данного акта.

В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении настоящего договора по истечении пятидневного срока со дня отказа другой стороны расторгнуть настоящий договор либо неполучения ответа с согласием (отказом)

досрочно его расторгнуть в установленный в заказном письме срок, но не ранее 30 дней с даты получения письма сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, проинформировав об этом в письменном виде другую сторону в трехдневный срок со дня принятия такого решения.

7.3. При досрочном расторжении настоящего договора, отказе сторон в одностороннем порядке от его исполнения застройщик обязан произвести возврат полученных от дольщика средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае нарушения сроков исполнения обязательств по договору застройщик достраивает объект с выплатой сумм штрафных санкций дольщикам, выполнившим в полном объеме свои договорные обязательства по своевременной оплате цены объекта долевого строительства (цены договора), в срок не позднее двух месяцев после передачи объекта дольщику в размере 0,01 процента (при превышении нормативных сроков строительства до трех месяцев), 0,02 процента (при превышении нормативных сроков строительства от трех до шести месяцев), 0,03 процента (при превышении нормативных сроков строительства свыше шести месяцев) от суммы внесенных дольщиком платежей за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен законодательными актами или договором.

8.2. В случае отсутствия вины застройщика в невыполнении нормативного срока строительства застройщик при достройке объекта вправе применять прогнозные индексы цен в строительстве в течение всего дополнительного срока строительства.

8.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей дольщик уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,02 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей или 0,002 процента (если платежи должны вноситься дольщиком единовременно) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до дня погашения задолженности либо принятия решения о расторжении договора в установленном порядке.

8.4. В случае отказа дольщика от подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства надлежащего качества, передаваемого застройщиком, дольщик уплачивает застройщику пеню в размере 0,01 процента от суммы средств, внесенных им в счет оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства), за каждый день просрочки подписания акта приемки-передачи.

8.5. Дольщик освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, если их неисполнение явилось следствием чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила), включая стихийное бедствие, акт терроризма, вооруженный конфликт.

Застройщик освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, если докажет, что их неисполнение явилось следствием чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила), включая стихийное бедствие, акт терроризма, вооруженный конфликт, или нарушения дольщиком установленных правил владения и пользования объектом долевого строительства.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

9. Дополнительные положения

9.1. По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства Республики Беларусь.

9.2. Стороны договорились о том, что любые суммы аванса, предоплаты и прочих выплат по настоящему договору, произведенные до момента подписания сторонами акта приемки-передачи, отсрочки или рассрочки исполнения денежных обязательств, не являются коммерческим займом и проценты за коммерческий займ не начисляются.

9.3. Услуги застройщика по организации и обеспечению строительства

считаются оказанными с даты подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

9.4. Объект долевого строительства используется дольщиком по своему усмотрению в соответствии с его функциональным назначением без ущерба для других дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома.

9.5. Уступка дольщиком права требования по договору либо перевод долга по нему на нового дольщика допускается с согласия застройщика.

9.6. Предоставляемая сторонами друг другу техническая, финансовая, коммерческая и иная информация, полученная в процессе осуществления настоящего договора, а также условия настоящего договора и сам договор считаются конфиденциальными. Стороны примут все необходимые и разумные меры, чтобы предотвратить разглашение полученной информации третьим лицам. Разглашение данных сведений может осуществляться с согласия заинтересованной стороны, если иное не установлено законодательством (в этом случае предоставление стороной конфиденциальной информации уполномоченным органам (организациям) и (или) лицам не влечет за собой ответственности за убытки и моральный вред, причиненные в результате такого действия).

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.2. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Приложениями к настоящему договору являются:

приложение 1 "Характеристика объекта долевого строительства";

приложение 2 "Перечень затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства";

приложение 3 "Акт приемки-передачи объекта долевого строительства";

приложение 4 "Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства";

приложение 5 "График платежей при строительстве объекта долевого строительства".

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

10.5. Адреса и реквизиты сторон:

Дольщик:

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1

Дольщик

(подпись)

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», 213827 г.Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1, УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, БИК МТБВУ22.

Застройщик

Смирнов Михаил Валерьевич

(подпись)

Дольщик _____

Застройщик _____

М.П.

Характеристика объекта долевого строительства № 64

Объект долевого строительства - жилое помещение в многоквартирном жилом доме _____ сборно-монолитный каркас, _____ (блочный, кирпичный, другое)

расположенном в _____ г.Бобруйске _____ (название населенного пункта)

по ул. Минской _____ (микрорайон _____ - _____) № 62, корп. _____.

Наличие в доме:

технического этажа _____ есть _____;

лифтов _____ есть _____;

помещения для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов _____ нет _____;

погребов _____ нет _____;

кладовых _____ нет _____;

помещения для размещения штатных работников товарищества собственников _____ нет _____;

магазинов, других помещений: кладовая уборочного инвентаря, аппаратная _____

Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, стоимость или частичная стоимость строительства которых включена в цену объекта долевого строительства (цену договора):

кладовая _____ - _____ кв. метров;

погреб _____ - _____ кв. метров;

помещение для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов _____ - _____ кв. метров;

_____ кв. метров;

(отгороженное, открытое)

помещение для размещения штатных работников товарищества собственников _____ кв. метров.

Объекты недвижимости, включая элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, стоимость или частичная стоимость строительства которых включена в цену объекта долевого строительства (цену договора):

Внутриквартальные инженерные сети электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, связи, телефикации;

объекты благоустройства и озеленения территории;

лифты, индивидуальный тепловой пункт, электроподстанция.

Объект долевого строительства общей площадью 38,55 кв. метров, в том числе жилой 46,46 кв. метров, состоит из 3 комнат, помещений общей площадью 38,65 кв. метров, из них: кухня 11,82 кв. метров, ванная 1,11 кв. метров, туалет 1,28 кв. метров, балкон (лоджия) 4,92 (3,44) кв. метров.

Полы _____ стяжка _____

(паркет, линолеум, другое)

Стены _____ штукатурка _____

(штукатурка, обои, окраска, другое)

Двери входные металлические, внутренние _____ - _____

Окна _____ ПВХ _____

Потолки _____ - - _____

Санитарно-техническое оборудование _____ унитаза _____

Иное оборудование приборы учета тепла, воды, электроэнергии (согласно _____ проекта), без установки электролиты _____

Объект долевого строительства передается:

без отделки (привести перечень внутренних отделочных работ): **без установки**

межкомнатных дверей, ванны, умывальника, мойки; без шпаклевочных,

покрасочных работ, поклейки обоями, полового покрытия _____

Дольщик:

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1

Дольщик

(подпись)

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», 213827 г.Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1, УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, БИК МТВКBY22.

Застройщик

Смирнов Михаил Валерьевич

(подпись)
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ

затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства

(рублей)

Наименование затрат	Сумма затрат
Затраты на оказание услуг, производимые застройщиком для обеспечения строительства (эксплуатации) (кроме затрат, связанных с выполнением своих функций, предусмотренных сводным сметным расчетом стоимости строительства): изготовление технического паспорта дома, эксплуатация объекта долевого строительства до его передачи дольщику по акту приемки-передачи, государственная регистрация недвижимого имущества	3 028,41 (три тысячи двадцать восемь рублей, 41 копейка) белорусских рублей
Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиком на выполнение проектных и изыскательских работ	
Компенсация местному бюджету стоимости жилых помещений для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельных участков под жилищное строительство	
Оценка незавершенного строительства	

Дольщик:

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1

Дольщик

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», 213827 г.Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1, УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, БИК МТБKVY22.

Застройщик

Смирнов Михаил Валерьевич

(подпись)
М.П.

Примечания:

1. Данные затраты относятся на стоимость строительства в случае, если они произведены и не входят в сводный сметный расчет стоимости строительства согласно законодательству о ценообразовании, в том числе законодательству в области оказания государственной поддержки гражданам, участвующим в строительстве жилья.

Дольщик _____

Застройщик _____

2. Неустойка (пеня) за неисполнение договорных обязательств сторонами не относится на стоимость строительства.

Приложение 3
к договору создания
объекта долевого строительства
№ 00 от «01» октября 2023

Акт приемки-передачи объекта долевого строительства <*>

г. Бобруйск _____ 20__ г.
(название населенного пункта)

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место жительства, данные документа, удостоверяющего личность гражданина)
именуемая в дальнейшем дольщиком, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», _____

(наименование застройщика)
зарегистрированный в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 05.12.2019 г. N 791216902 и находящийся по адресу: 213827 г. Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1, именуемый в дальнейшем застройщиком, в лице юристконсульта Смирнова Михаила Валерьевича, _____

(должность, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))
действующего на основании Устава и доверенности №79 от 29.05.2023 года _____

составили настоящий акт о том, что в жилом доме по адресу: г. Бобруйск, ул. Минская _____

1. Застройщик передал дольщику объект долевого строительства, расположенный на 10 этаже, состоящий из 3 комнат, общей площадью _____ кв. метров, стоимостью _____

(цифрами и прописью)
с отделкой, без отделки, с частичной отделкой (шпатель, штукатурка) _____

2. Застройщик передал дольщику полный комплект ключей, обеспечивающих доступ на объект. Застройщик гарантирует, что других ключей к входным дверям в переданные дольщику помещения ни у самого застройщика, ни у известных ему третьих лиц не имеется.

3. Дольщик принял:

объект долевого строительства и переданный комплект ключей;

технические паспорта на приборы учета воды N _____;

технический паспорт на прибор учета электроэнергии N _____.

4. Замечания дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче согласно приложению застройщик обязуется устранить в срок и порядке, установленном подпунктом 3.5 пункта 3 настоящего договора.

Дольщик:

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1 _____

Дольщик _____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», 213827 г.Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1, УНП 791216902, р/с BY62MTBK301200010933000098283 в ЗАО «МТБанк», Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, БИК МТБKVY22. _____

Застройщик

Смирнов Михаил Валерьевич

(подпись)

М.П.

Дольщик _____

Застройщик _____

<*> Заполняется по окончании строительства.

Приложение
к акту приемки-передачи
объекта долевого строительства
от _____ 20__ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
замечаний дольщика по состоянию объекта долевого
строительства при его приемке-передаче**

Замечания по объекту долевого строительства, расположенному
г. Бобруйск, ул. Минская, 62, кв.64

(название населенного пункта, строительный или почтовый адрес)

и построенному (созданному) Обществом с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», (зарегистрировано в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 05.12.2019 г. N 791216902, адрес: 213827 г. Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1) право собственности на который передается дольщику:

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Застройщик обязуется устранить перечисленные замечания за свой счет в срок до _____ 20__ г.

Дольщик:

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1

Дольщик

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», 213827 г.Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1, УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, БИК МТВКВУ22.

Застройщик

Смирнов Михаил Валерьевич

(подпись)

М.П.

Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства*

квартиры № 64 в жилом доме № 62 по ул. Минская в г. Бобруйске, серия дома сборно-монолитный каркас, дата начала строительства 23.02.2022 дата ввода дома в эксплуатацию _____.

Этаж, количество комнат, иные характеристики объекта долевого строительства	Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади** на дату		Общая площадь объекта долевого строительства проектная, кв. метров	Доплаты в зависимости от характеристики объекта (этаж, другое), рублей	Цена договора (цена объекта долевого строительства) на дату	
	заключения договора, рублей	ввода дома в эксплуатацию, рублей			заключения договора (данные графы 2 умножить на данные графы 4), рублей	приемки дома в эксплуатацию (данные графы 3 умножить на данные графы 4 плюс данные графы 5), рублей
1	2	3	4	5	6	7
10 этаж, 3 комнаты	1 800,00 бел. руб.	18.12.2023г.	88,55 кв. метров		159 390,00 бел. руб.	

Расчет составил _____.

Дольщик _____.

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г. Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан ВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1 _____
Дольщик _____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «БелКитСтрой групп», 213827 г.Бобруйск, ул. Социалистическая, 197Б/1, УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, БИК МТВКВУ22.

Застройщик

Смирнов Михаил Валерьевич

(подпись)
М.П.

* Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства производится согласно законодательству о ценообразовании в строительстве.

Дольщик _____

Застройщик _____

** Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади с затратами, включенными в соответствии с законодательством в стоимость 1 кв. метра общей площади, а также с учетом прибыли застройщика.

Приложение 5
к договору создания
объекта долевого строительства
№ 00 от «01» октября 2023

График платежей при строительстве объекта долевого строительства
квартиры **№ 64** в жилом доме **№ 62** по ул. Минская в г. Бобруйске

Срок внесения платежей (периоды внесения платежей)		Размер платежей объекта долевого строительства, рублей		Примечания (периоды внесения платежей)
год	месяц	на строительства объекта и оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства	на прибыль застройщика	
1. 2023	Декабрь	151 420,50	7 969,50	Не позднее 15-го числа указанного месяца.
Итого		151 420,50	7 969,50	

Очередные платежи на строительство объекта долевого строительства, оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства - на специальный счет застройщика счет: УНП 791216902, р/с BY24MTBK30120005093300111959 в ЗАО «МТБанк», БИК МТВКВУ22, Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, УНП 100394906.

Оплата прибыли застройщика производится на текущий (расчетный) счет застройщика: УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», БИК МТВКВУ22, Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, УНП 100394906.

Дольщик:

Иванов Иван Иванович, Могилевская область, г.Бобруйск, проспект Строителей, д.1, кв.1, паспорт гражданина Республики Беларусь №KB1111111, выдан УВД Бобруйского горисполкома, Могилевской области, 01.01.2023 г., личный №1111111M111PB1

Дольщик

Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Белкистрой групп», 213827 г.Бобруйск, ул. Социалистическая, 107Б/1, УНП 791216902, р/с BY62MTBK30120001093300098283 в ЗАО «МТБанк», Республика Беларусь, 220007, г. Минск, ул. Толстого, д. 10, БИК МТВКВУ22.

Застройщик

Смирнов Михаил Валерьевич

(подпись)
М.П.

Дольщик _____

Застройщик _____