

**ДОГОВОР № 000/Д-Х**  
**создания объекта долевого строительства**

26 октября 2011 года

г. Минск

**Иванов Иван Иванович**, паспорт МР 000000, личный номер 0000000000, выданный 11.11.2010 года Московским РУВД г. Минска, именуемый в дальнейшем дольщик, с одной стороны, и ЗАО «Инвест-Систем», зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, свидетельство о государственной регистрации от 04 сентября 2000 года за №0002292 и расположенное по адресу: г. Минск ул. Л. Беды, 8, именуемое в дальнейшем застройщик, в лице директора **Пензя Николая Владимировича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик за счет средств дольщика обеспечивает строительство жилого помещения № 000, на 0 этаже в составе многоквартирного жилого дома по \_\_\_\_\_ (по г/п), состоящего из 0 (0000) комнат, общей площадью 99,99 кв. м., жилой площадью 99,99 кв. м., имеющего характеристики, указанные в приложении 1 к настоящему договору в соответствии с проектной документацией, и по окончании строительства передает объект дольщику.

Объект долевого строительства строится для использования для личных нужд.

1.2. Застройщик несет затраты, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, указанные в приложении 2 к настоящему договору, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.3. Общая площадь многоквартирного жилого дома, в том числе жилая, и общая площадь иных объектов недвижимости определяется в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

1.4. Договор считается заключенным со дня его регистрации при наличии у застройщика:

Проектно-сметной документации, получившей заключения и согласования: комитета архитектуры и градостроительства Минского горисполкома (заключение от \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_); центра гигиены и эпидемиологии Московского района г. Минска (письмо \_\_\_\_\_); Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (письмо \_\_\_\_\_) и прошедшей в установленном порядке государственную экспертизу в РУП «Главгосстройэкспертиза по г. Минску» (заключения № \_\_\_\_\_);

Договоры строительного подряда от \_\_\_\_\_ заключен с ОАО «Строительный трест № \_\_\_\_\_», договор строительного подряда \_\_\_\_\_ заключен с ОАО «Строительный трест № \_\_\_\_\_»;

Разрешения на строительство объекта и земельный участок под застройку предоставлены в соответствии с решениями Минского горисполкома от \_\_\_\_\_, а также актами выбора земельного участка от \_\_\_\_\_, утвержденными председателем Минского горисполкома;

Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него от \_\_\_\_\_;

Выданного органом государственного строительного надзора разрешения на производство строительно-монтажных работ от \_\_\_\_\_;

Проектной декларации и документов, подтверждающих ее опубликование – газета «\_\_\_\_\_» от \_\_\_\_\_ года;

1.5. Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором.

**2. Сроки строительства многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости**

2.1. Срок начала строительства многоквартирного жилого дома (\_\_\_ пусковой комплекс) \_\_\_\_\_ года. Срок ввода жилого дома (\_\_\_ пусковой комплекс) \_\_\_\_\_. Нормативный срок строительства в соответствии с проектной документацией \_\_\_\_\_ месяцев.

2.2. Установленный настоящим договором срок ввода в эксплуатацию (\_\_\_ пускового комплекса) многоквартирного жилого дома может продлеваться в случае, если своевременному исполнению обязательств по договору препятствовало подтвержденное решением суда или иных уполномоченных государственных органов, чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила), включая стихийное бедствие, акт терроризма, вооруженный конфликт, другие не зависящие от сторон обстоятельства. Течение срока исполнения обязательств приостанавливаются на период этих обстоятельств и со дня прекращения таких обстоятельств продолжаются.

2.3. В случае переноса срока ввода многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости в эксплуатацию застройщик уведомляет дольщика об изменении сроков ввода и иных связанных с этим изменениях условий договора и в месячный срок представляет дольщику для подписания дополнительное соглашение к настоящему договору в порядке, установленном подпунктом 7.1 пункта 7 настоящего договора.

**3. Порядок и условия приемки-передачи объекта долевого строительства**

3.1. Застройщик обязан передать дольщику в собственность объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной документации и иным обязательным требованиям, по акту приемки-передачи, подписываемому сторонами договора (далее - акт). Акт составляется по форме согласно приложению 3 к настоящему договору и подписывается сторонами в двух экземплярах, по одному для каждой стороны.

В течение месяца после государственной регистрации создания многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости и при условии полной оплаты стоимости объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором застройщик обязан передать дольщику документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства, и после государственной регистрации этого права передать дольщику объект

долевого строительства, комплект ключей от жилых (нежилых) помещений данного объекта и документы на установленное оборудование. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства несет застройщик до принятия объекта долевого строительства дольщиком в собственность, но не более трех месяцев со дня передачи дольщику документов, необходимых для оформления права собственности на данный объект.

С момента государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства и получения указанных документов и ключей обязательства застройщика по передаче объекта долевого строительства в собственность дольщику считаются исполненными, а дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации.

Обязательства дольщика по договору считаются исполненными с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.

При условии передачи застройщиком дольщику в пользование и владение объекта долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности дольщика на этот объект стороны заключают договор найма, аренды, безвозмездного пользования или иной договор, предусматривающий передачу дольщику в пользование и владение объекта долевого строительства и определяющий его качественные характеристики. Данные договоры заключаются в простой письменной форме, не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания. При этом застройщик передает дольщику документы на установленное оборудование и комплект ключей. Со дня подписания договора дольщик обязан оплачивать коммунальные услуги, вносить платежи на содержание и ремонт общего имущества на основе единых правил и норм, утвержденных соответствующими органами государственного управления, а также нести риск случайной гибели имущества.

Межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты недвижимости, служащие целевому использованию здания, поступают в общую собственность дольщиков, если финансирование этих объектов производилось всеми дольщиками, и передаются застройщиком по акту приемки-передачи представителю товарищества собственников, если на момент ввода дома в эксплуатацию это товарищество создано, если такое товарищество не создано, - лицу, определяемому общим собранием дольщиков, либо уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом.

При возникновении у дольщика права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в данном комплексе недвижимого имущества, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается в течении 5 (пяти) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня государственной регистрации создания многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости.

Недостатки (дефекты), обнаруженные в переданном объекте долевого строительства, отраженные в акте или выявленные в течение гарантийного срока, застройщик обязан устранить за свой счет в согласованный с дольщиком (собственником объекта долевого строительства) или представителем товарищества собственников срок.

#### **4. Цена объекта долевого строительства**

4.1. Стоимость 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения договора в текущих ценах составляет – 0 000 000 рублей.

4.2. Стоимость 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства формируется в соответствии с законодательством об определении стоимости строительства зданий, сооружений и составлении сметной документации с учетом прогнозных индексов цен в строительстве, статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в нормативный период строительства, затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика.

4.2.1. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения договора в базисных ценах на 01.01.2006 года составляет \_\_\_\_\_ - рублей.

4.3. Цена объекта долевого строительства общей площадью 99,99 кв. метров в текущих ценах на день заключения договора составляет – 000 000 000 рублей.

Цена объекта долевого строительства состоит из суммы возмещения затрат застройщика на строительство этого объекта, прибыли застройщика, рассчитанной в соответствии с требованиями законодательства, и суммы затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства.

Возмещение затрат застройщика по строительству объекта долевого строительства составляет 000 000 000 - рублей согласно приложению 4 к настоящему договору.

Затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, составляют 000 000 000 рублей согласно приложению 2 к настоящему договору.

Прибыль застройщика составляет 000 000 000 - рублей.

4.4. цена объекта долевого строительства, определенная согласно подпункту 4.2 настоящего договора, является фиксированной на дату заключения договора создания объекта долевого строительства.

Изменение фиксированной цены договора допускается по соглашению сторон об изменении проектной документации в отношении финансируемого дольщиком объекта долевого строительства, по ходатайству дольщика об отказе от оказания услуг, выполнении работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ. Если фактическая стоимость Объекта будет выше указанной в настоящем договоре, то разница подлежит доплате Дольщиком. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением к договору, содержащим обоснованный расчет по изменению цены.

Застройщик вправе изменить цену договора в связи с определенным в соответствии с законодательством изменением статистических индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в нормативный период

строительства объекта долевого строительства и изменением законодательства об уплате косвенных налогов, если иное не установлено законами или решениями Президента Республики Беларусь. При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объекта долевого строительства материалов, работ и услуг, а также уменьшении налоговых платежей, уплачиваемых в связи с реализацией договора, застройщик не позднее месяца с момента возникновения соответствующих обстоятельств обязан произвести соразмерное уменьшение цены договора. В указанном случае изменения цены договора застройщик обязан известить дольщика не менее чем за 10 дней до окончания срока очередного платежа об изменении цены договора с обоснованным расчетом ее изменения. При несогласии дольщика с предлагаемым застройщиком изменением цены договора дольщик и застройщик вправе расторгнуть договор в порядке, предусмотренном подпунктом 7.2 пункта 7 настоящего договора.

В случае, если дольщик принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в период исполнения обязательств сторон по настоящему договору, застройщик пересчитывает дольщику стоимость 1 кв. метра общей площади строящегося жилого помещения с учетом стоимости, установленной в данном строящемся жилом доме для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Перерасчет стоимости 1 кв. метра производится на дату заключения настоящего договора.

В случае, если на дату ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости фактическая стоимость объекта долевого строительства для дольщика, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и использующего при строительстве государственную поддержку, окажется ниже сметной стоимости в текущих ценах (сумм, внесенных дольщиком), застройщик производит перерасчет стоимости объекта долевого строительства (в том числе прибыли с учетом фактически сложившейся стоимости строительства) и в месячный срок после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости возвращает дольщику денежные средства, фактически не использованные на цели строительства. При строительстве объекта с привлечением льготных кредитов осуществляется возврат денежных средств открытому акционерному обществу "Сбергательный банк "Беларусбанк" на погашение задолженности по льготным кредитам.

## **5. Порядок расчетов**

5.1. Платежи на строительство объекта долевого строительства, прибыль застройщика и на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, вносятся дольщиком единовременно или поэтапно в соответствии с графиком платежей при строительстве, составленным согласно приложению 5 к настоящему договору и подписанным обеими сторонами. Данные платежи могут осуществляться также по платежным документам, ежемесячно представляемым застройщиком. Дольщик вправе вносить платежи на строительство объекта долевого строительства, включая прибыль застройщика и оплату затрат застройщика не включенных в сводный сметный расчет, до сроков, предусмотренных в приложении № 5 настоящего договора, только после предварительного письменного согласования с застройщиком.

Застройщик выдает дольщику расчетный документ (справку) для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства, прибыли застройщика и затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства.

Платежи 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, с 1 по 15 число текущего месяца:

- на строительство объекта долевого строительства - на специальный счет застройщика №3012227144021 в ГОПЕРУ ОАО «Белинвестбанк» код 739 УНН - 100649060, ОКПО - 28594656.

Средства, находящиеся на специальном счете, используются застройщиком только по целевому назначению;

- на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, прибыли застройщика - на текущий (расчетный) счет застройщика №3012227140070 в ГОПЕРУ ОАО «Белинвестбанк» код 739, УНН – 100649060, ОКПО - 28594656.

Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на соответствующий счет Застройщика.

5.3. При изменении цены объекта долевого строительства в случаях, указанных в ч.2,4,5 подпункта 4.4 пункта 4 настоящего договора, стороны, заключая дополнительное соглашение об изменении цены, одновременно вносят изменение в график платежей при строительстве объекта долевого строительства.

5.4. Стоимость оплаченных в ходе строительства объемов работ и затрат, подтвержденных расчетными документами застройщика, при окончательном расчете не изменяется.

В случае нарушения по вине застройщика срока передачи дольщику объекта долевого строительства размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком по настоящему договору, не увеличивается.

## **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 и иного объекта недвижимости 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 собственности на объект долевого строительства;

6.1.5. требовать от застройщика устранения дефектов и недоделок, выявленных в течение гарантийного срока;

6.1.6. отказаться от уплаты цены договора при несоответствии объекта долевого строительства требованиям, изложенным в договоре, требовать его расторжения в порядке, установленном в пункте 7 настоящего договора, в любое время исполнения договора, в том числе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, предусмотренных в настоящем договоре.

### **6.2. Дольщик обязан:**

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

6.2.2. представлять подтверждающие документы (решение местного исполнительного и распорядительного органа (организации) о начислении субсидии, выделении льготного кредита) при строительстве с использованием субсидий или привлечением льготного кредита и иных форм государственной поддержки;

6.2.3. уплачивать цену договора в порядке, установленном в договоре;

6.2.4. принять от застройщика законченный строительством объект долевого строительства по акту в соответствии с условиями, определенными в настоящем договоре, в течение семи дней с момента регистрации дольщиком права собственности и подписать соответствующий акт приемки-передачи (приложение №3);

6.2.5. в трехмесячный срок после передачи застройщиком всех необходимых документов оформить право собственности на построенный объект долевого строительства.

### **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 утвержденному графику платежей или двух месяцев подряд при условии оплаты цены договора по платежным документам, ежемесячно представляемым застройщиком, либо в срок, установленный настоящим договором для оплаты цены договора, если она в соответствии с договором производится одновременно, а также при несогласии дольщика с изменением цены договора в случаях, предусмотренных частью третьей подпункта 4.4 пункта 4 настоящего договора.

### **6.4. *Застройщик обязан:***

6.4.1. ознакомить дольщика с документами, перечисленными в подпункте 1.4 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 многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости, контролировать поступление средств на строительство, обеспечить информирование дольщика по всем вопросам заключения и исполнения настоящего договора, контролировать исполнение обязательств по договору;

6.4.4. Если фактическая общая площадь передаваемого объекта долевого строительства меньше (больше) оговоренной в договоре общей площади, застройщик производит перерасчет стоимости объекта долевого строительства;

6.4.5. заключить договор с правопреемником дольщика (с его согласия) в случае смерти дольщика или реорганизации юридического лица, являющегося дольщиком по настоящему договору;

6.4.6. сообщить дольщику об изменениях условий договора строительного подряда, если это влияет на отношения, регулируемые в настоящем договоре;

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

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

6.4.9. обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости в установленном порядке, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю товарищества собственников, если на момент ввода дома в эксплуатацию это товарищество создано, либо лицу, определяемому общим собранием дольщиков, для последующего оформления прав на земельный участок;

6.4.10. в течение месяца после государственной регистрации создания многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости передать дольщику документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства, при условии полной оплаты стоимости объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором;

6.4.11. передать дольщику объект долевого строительства по акту приемки-передачи объекта долевого строительства в соответствии с законодательством и условиями настоящего договора;

6.4.12. устранить недостатки (дефекты), обнаруженные в переданном объекте долевого строительства и отраженные в акте либо выявленные в течение гарантийного срока, в течении 2 лет, если меньший срок не установлен законодательством;

6.4.13. передать в установленном порядке общее имущество многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости представителю товарищества собственников, если на момент ввода дома в эксплуатацию это товарищество создано, если такое товарищество не создано, - лицу, определяемому общим собранием дольщиков, либо уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом и информировать его об объектах долевого строительства, в которых не производились отделочные работы;

6.4.14. обеспечить выполнение требований, установленных законодательством, в том числе техническими нормативными правовыми актами.

## **7. Изменение, дополнение и расторжение договора**

7.1. При переносе сроков строительства или изменении цены объекта долевого строительства, указанных в подпункте 2.2 пункта 2, подпунктах 4.3 и частями 2,4,5 подпункта 4.4 пункта 4 настоящего договора, застройщик предлагает дольщику внести изменения в заключенный договор.

Дополнения и изменения к настоящему договору принимаются при обоюдном согласии сторон и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. В случаях, предусмотренных в подпунктах 6.1.5 и 6.3.2 пункта 6 настоящего договора, стороны вправе по своей инициативе требовать его досрочного расторжения.

Стороны извещают друг друга о расторжении договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). В недельный срок со дня получения уведомления сторонами составляется акт о расторжении договора. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами данного акта.

В случаях, предусмотренных подпунктом 6.3.2 пункта 6 настоящего договора, и по истечении недельного срока со дня отказа дольщика от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа в установленный срок застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом другую сторону в трехдневный срок со дня принятия такого решения.

7.3. При досрочном расторжении настоящего договора, отказе застройщика в одностороннем порядке от исполнения договора и (или) при неисполнении обязательств застройщик обязан произвести возврат полученных от дольщика средств в порядке, установленном Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1207 от 14.09.2006 года. При возврате застройщиком денежных средств дольщику не подлежат индексации те периоды, в течение которых застройщик не применял индексы изменения стоимости строительно-монтажных работ по отношению к дольщику при исполнении договорных обязательств.

7.4. В случае не уплаты дольщиком первоначального взноса в сроки и в размере, указанные в настоящем договоре, застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и считать его в данном случае автоматически расторгнутым.

## 8. Ответственность сторон

8.1. За несвоевременное внесение дольщиком платежей, предусмотренных в настоящем договоре, он уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,01 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей либо по платежным документам, ежемесячно представляемым застройщиком) или 0,001 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.

Данные меры ответственности не распространяются на участников долевого строительства в части льготных кредитов, субсидий и иных форм государственной поддержки.

8.2. При вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, передаче объекта долевого строительства или необходимых документов с нарушением сроков, установленных в настоящем договоре, застройщик возмещает дольщику, внесшему все предусмотренные настоящим договором платежи, убытки и уплачивает ему неустойку (пеню) в размере 0,001 процента от суммы внесенных дольщиком платежей за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен решениями Президента Республики Беларусь.

8.3. 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 не выполнения дольщиками обязательств по уплате цены договора согласно графика, в том числе за счёт льготных кредитов по заключенным дольщиками кредитным договорам, непреодолимой силы или нарушения дольщиком (собственником объекта долевого строительства) установленных правил пользования объектом долевого строительства.

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

## 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

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

9.3. 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" (при заселении);

приложение 4 "Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства № 000 в жилом доме по \_\_\_\_\_, г. Минска, дата начала строительства (2-й пусковой комплекс) \_\_\_\_\_ года. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию (\_\_\_\_ пусковой комплекс) \_\_\_\_\_ года.

приложение 5 "График платежей при строительстве объекта долевого строительства" (если уплата цены договора не производится единовременно).

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

9.5. Адреса и реквизиты сторон.

<b>Застройщик:</b> ЗАО «Инвест-Систем» 220040, г. Минск, ул. Л.Беды, 8 р/с 3012227140070, в ГОПЕРУ ОАО «Белинвестбанк», код 739 УНН 100649060 ОКПО 28594656, пр-т Машерова, 29 тел. 202-10-67, тел./факс 202-11-37 email: <a href="mailto:info@i-s.by">info@i-s.by</a> ; web: <a href="http://www.i-s.by">www.i-s.by</a>	<b>Дольщик:</b> Иванов Иван Иванович г. Минск, ул. Солнечная, 5а, кв. 1000 тел. 8-029-000-00-00
<b>Директор:</b>  <p style="text-align: center;">_____ <b>Н.В. Пенязь</b></p>	  <p style="text-align: center;">_____ <b>(И.И. Иванов)</b></p>

Характеристика объекта долевого  
строительства № \_\_\_\_\_ в доме по пр-ту \_\_\_\_\_ (по г/п)

Объект долевого строительства – **жилое** помещение в многоквартирном жилом доме, (\_\_\_\_ этажное, с техническим подпольем и теплым техническим чердаком, в монолитном каркасе, со стенами из блоков ячеистого бетона здание) не относящийся к жилому дому повышенной комфортности, со встроенными помещениями и пристроенной заглубленной одноуровневой автостоянкой по \_\_\_\_\_.

Наличие в доме:

- технический чердак - имеется;
- лифты – имеются;
- помещения для размещения штатных работников товарищества собственников – 1 шт
- административно-общественные и административно-офисные помещения;
- помещение для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов – гараж-стоянка на \_\_\_\_ м/места;

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

- предусмотрена открытая стоянка на \_\_\_\_ машиномест;
- помещение для размещения штатных работников товарищества собственников – \_\_\_\_ кв. метров.

Объекты недвижимости, связанные с многоквартирным жилым домом, относящиеся к нему в соответствии с проектной документацией на данный дом и расположенные на одном земельном участке, предоставленном для его строительства, включая элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, в том числе ограждения, стоянки и гаражи, иные отдельно стоящие объекты для целевого использования многоквартирного жилого дома, стоимость или частичная стоимость строительства которых включена в цену договора создания объекта долевого строительства:

- внешнеплощадочные, внутриплощадочные инженерные сети электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, связи, телефикации, радификации, ПНС и ТП;
- объекты благоустройства и озеленения территории;

Объект долевого строительства состоит из \_\_\_\_ комнат общей площадью 99,99 кв. м. в том числе жилая 99,99 кв.м.

Подсобных помещений площадью: кухня 9,99 кв. м., ванная 9,99 кв.м., туалет 9,99 кв.м., балкон (лоджия) - 9,99 кв. м.

Полы – стяжка, без покрытия пола.

Стены – штукатурка, без подготовительных работ под отделку стен.

Двери входные в квартиру – есть, внутренние – нет.

Окна – ПВХ.

Потолки – без отделки.

Санитарно-техническое оборудование – ванна, унитаз.

Иное оборудование – приборы учета воды, тепла, электроэнергии.

Дополнения и изменения к настоящему приложению принимаются при обоюдном согласии сторон и оформляются дополнительным соглашением.

Застройщик \_\_\_\_\_

(подпись)

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет**  
**стоимости строительства объекта долевого строительства**  
**и его эксплуатации до передачи дольщику**

Наименование услуг	Затраты на оказание услуг и их обоснование (рублей)
1. Расходы по оформлению документов в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	
2. Расходы на содержание застройщика	
3. Налоги, относимые на себестоимость	
4. Налоги, включаемые в выручку	
5. Всего стоимость затрат застройщика	
6. Стоимость строительства ___ пускового комплекса	
7. Доля затрат застройщика в цене 1 кв.м.	
На трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры в %	
На двухкомнатные в %	
На однокомнатные в %	

Застройщик \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 М.П.

Дольщик \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Акт приемки-передачи объекта  
долевого строительства

г. Минск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

---

(фамилия, имя, отчество гражданина, паспортные данные)

---

именуемый в дальнейшем дольщик, с одной стороны, и ЗАО «Инвест-Систем», зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 24 августа 2000 года № 955, расположенное по адресу: г. Минск ул. Л.Беды,8, именуемый в дальнейшем застройщик, в лице директора Пенязя Николая Владимировича, действующего на основании Устава с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в жилом доме по адресу: г. Минск \_\_\_\_\_, введенном в эксплуатацию \_\_\_\_\_ 2013 года:

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

---

(цифрами и прописью)

---

с отделкой, без отделки, с частичной отделкой (нужное подчеркнуть).

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

3. Дольщик принял:

- объект долевого строительства и переданный комплект ключей;
- технический паспорт на приборы учета воды № \_\_\_\_\_
- технический паспорт на прибор учета тепловой энергии № \_\_\_\_\_

Замечания дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче указываются в приложении к акту приемки-передаче объекта долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_  
(подпись)

ДОЛЬЩИК \_\_\_\_\_  
(подпись)



Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого  
строительства № \_\_\_\_\_

в многоквартирном жилом доме по

пр-ту \_\_\_\_\_ (по г/п) в г.Минске.

Дата начала строительства (\_\_\_\_ пусковой комплекс) – \_\_\_\_\_ г.,

Дата ввода дома в эксплуатацию (\_\_\_\_ пусковой комплекс) – \_\_\_\_\_ г.

(рублей)

Этаж __, количество комнат __, иные характеристики объекта долевого строительства	Стоимость 1 кв. метра общей площади на дату, руб.		Общая площадь объекта долевого строительства проектная (фактическая) <*>, кв. метров	Доплаты в зависимости от характеристики объекта (этаж, другие), руб.	Цена объекта долевого строительства на дату	
	заключения договора	ввода дома в эксплуатацию			заключения договора (данные графы 2 х на данные графы 4)	ввода дома в эксплуатацию, с учетом фактической площади объекта долевого строительства (данные графы 3 х на данные графы 4 + данные графы 5) <*>
1	2	3	4	5	6	7
Стоимость 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						

<\*> Расчет затрат застройщика на строительство производится согласно законодательству о ценообразовании в строительстве.

<\*> Данные вносятся по результатам обмеров территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись)

С расчетом ознакомлен \_\_\_\_\_  
(подпись дольщика)