



ООО СЗ «БМ-ГРУПП БОГУЧАР» ИНН: 3603009048, КПП: 360301001, ОГРН: 1213600034053  
396792, Воронежская Область, м. р-н Богучарский, г. п. Город Богучар, г Богучар, нп Военный  
Городок, дом 55, комната 62

**ДОГОВОР**  
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

№ \_ \_ \_ \_ \_  
Российская Федерация, г. Богучар, «\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БМ-ГРУПП БОГУЧАР»** в лице Генерального  
директора Мозолина Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в  
дальнейшем – Застройщик, с одной стороны, и

**Гражданин/ка Российской Федерации** \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемая в дальнейшем – Участник долевого строительства (далее УДС), с другой стороны,

при дальнейшем совместном упоминании, именуемые – Стороны, в соответствии с  
Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом  
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в  
некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ,  
заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в согласованные сроки своими силами и  
(или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом и, после получения  
разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать указанный в настоящем договоре  
объект долевого строительства УДС, а УДС обязуется уплатить обусловленную цену Договора и  
принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

1.2. Предварительное описание объекта долевого строительства, подлежащего передаче УДС  
согласно проектной документации:

**Адрес: Воронежская область, г. Богучар, проспект 50-летия Победы, д. 35;**

**Строительный номер многоквартирного дома № 2**

**Секция \_ , этаж – \_ , квартира № \_ , назначение- жилое, согласно проекту - \_-комнатная с**

**Расположение относительно лестницы: \_\_\_\_\_.**

**Общая проектная площадь объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ кв. м, включая балконы  
и лоджии, общая площадь без учета лоджий/балконов – \_\_\_\_\_ кв. м.; Общая площадь объекта  
строительства состоит из суммы общей площади и площади балконов/лоджий.**

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации, отображающий в  
графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта  
долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов),  
а также содержащий информацию о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного  
использования, балконов, лоджий, является Приложением № 2 к настоящему Договору.

Техническое состояние на момент передачи объекта долевого строительства УДС описывается  
в Приложении № 1 «Описание строительной готовности на момент передачи квартиры».

**Окончательное описание Объекта долевого строительства производится Сторонами  
после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в**

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_ \_ \_ \_ \_

от «\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

www.bm36.ru

эксплуатацию, а также проведения технической инвентаризации и указывается Сторонами в Передаточном акте.

1.3. Общая информация о многоквартирном доме:

Разрешение на строительство - № RU 36-503101-413-2023 от «29» августа 2023 года, выданное Администрацией городского поселения – город Богучар Богучарского муниципального района Воронежской области.

Строительство осуществляется на земельном участке: кадастровый номер: 36:03:0100022:758, категория земель - земли населенных пунктов, общей площадью 13681,0 м<sup>2</sup>, расположенном по адресу: Воронежская область, г. Богучар, проспект 50-летия Победы, д. 35

Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности на основании договора аренды земельного участка № 2 от «07» февраля 2022 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области «18» февраля 2022 г. запись регистрации № 36:03:0100022:758-36/073/2022-1.

Общая проектная площадь квартир многоквартирного дома – 9 779,00 кв. м.

Этажность многоквартирного дома – 9 этажей.

Материал наружных стен силикатный кирпич с утеплителем – пенополистирол 140 мм, совокупной толщиной 640 мм.

Материал перекрытий железобетонные плиты.

Класс энергоэффективности «А++».

Сейсмоустойчивость – не сейсмостойкий.

Более детальная информация об объекте долевого строительства, о многоквартирном доме в целом, в том числе, проектная и разрешительная документация, проектная декларация, информация о застройщике, размещены на сайте [bm36.ru](http://bm36.ru). Оригиналы проектной документации находятся у застройщика.

**1.4. Подписанием настоящего договора УДС подтверждает, что он до его подписания полностью ознакомился с информацией о строящемся с их участием многоквартирном доме, о расположении дома на земельном участке, об объектах окружающей его инфраструктуры, о размещении в доме инженерного оборудования, с проектной документацией, о порядке внесения изменений в проектную документацию, с порядком ознакомления с внесенными изменениями и другой необходимой и важной для него информацией. Застройщиком ему предоставлены для ознакомления все необходимые для получения полной и достоверной информации документы.**

## **2. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

2.1. Планируемый срок начала передачи Застройщиком объекта долевого строительства – 31 июля 2025 г. срок окончания передачи объекта – не более 2-х месяцев сначала передачи объекта. Застройщик вправе передать объект долевого строительства досрочно. Передача объекта долевого строительства в указанный срок осуществляется исключительно в случае полной оплаты УДС цены настоящего договора. Застройщик не несет ответственности за нарушение указанного в настоящем пункте срока, если это нарушение произошло не по его вине.

2.2. В случае, если строительство не может быть завершено в согласованные сроки, Застройщик уведомляет об этом УДС, при этом, изменение предусмотренного настоящим договором срока производится в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его УДС осуществляются по Передаточному акту, не ранее чем, после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.4. Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи объекта долевого строительства, указанного в п.2.1. настоящего договора, направляет УДС уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Если иное не согласовано Сторонами, УДС обязан приступить к приемке объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика.

2.5. При уклонении УДС от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.4. Договора срок или при отказе УДС от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства УДС, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства., о чем уведомляет УДС способами, согласованными

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

[www.bm36.ru](http://www.bm36.ru)

настоящим договором и действующим законодательством. С момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, объект долевого строительства считается надлежаще принятым УДС, а Застройщик – надлежаще исполнившим обязательства по передаче объекта долевого строительства. В указанном случае все риски и расходы по содержанию объекта долевого строительства переходят на УДС с момента составления одностороннего передаточного акта (иного документа о передаче), при этом объект долевого строительства считается переданным без недостатков, и участники не вправе ссылаться на недостатки, которые могли бы им быть обнаружены при обычном способе приемки.

2.6. С момента передачи объекта долевого строительства УДС обязуется не проводить до государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства без письменного разрешения ремонтно-строительные работы, перенос инженерных сетей и коммуникаций, врезать во входную дверь замки и вселяться в объект долевого строительства. УДС самостоятельно несет ответственность за вред, причиненный Застройщику, другим участникам долевого строительства, третьим лицам в результате самовольного/ или с привлечением третьих проводимых ремонтно-строительных работ: переустройства, перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ и т. п.

УДС своими силами и за свой счет приводит объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня уведомления его об обнаружении упомянутых изменений, а также выплачивают Застройщику штраф в размере 5 процентов от цены, указанной в п 3.1. настоящего Договора. В случае, если объект не будет приведен в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно провести необходимые работы с возложением всех расходов на УДС.

После регистрации права собственности УДС на объект долевого строительства, УДС обязан при проведении вышеуказанных работ соблюдать все обязательные нормы и правила.

2.7. УДС обязан известить Застройщика об обнаруженных недостатках объекта долевого строительства. Явные недостатки выявляются при осмотре объекта долевого строительства и обязательно должны быть отражены до подписания передаточного акта. При отсутствии своевременного уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках до подписания Передаточного акта, УДС не вправе предъявлять претензии об их устранении после подписания Передаточного акта.

2.8. Стороны признают, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и поэтому является подтверждением факта соответствия объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

2.9. УДС подписанием настоящего договора подтверждает, что уведомлен о том, что фасад многоквартирного дома, а также иные ограждающие и несущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание и иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования без согласования с управляющей компанией, на обслуживание которой передан многоквартирный дом.

2.9.1. Для согласования с управляющей компанией, на обслуживании которой передан многоквартирный дом и установки в объекте долевого строительства УДС и (или) привлекаемые им третьи лица обязаны соблюдать следующие требования к оконным блокам:

- Количество секций (створок) нового окна должно соответствовать замененному;
- Внешний цвет окна по каталогу RAL 8017 (шоколадно-коричневый);
- Цвет москитного профиля - по каталогу RAL 8017;

2.9.2. Для согласования с управляющей компанией, на обслуживании которой передан многоквартирный дом и установки в объекте долевого строительства УДС и (или) привлекаемые им третьи лица обязаны соблюдать следующие требования к системам кондиционирования:

- Стены, имеющие декоративное оформление или элементы архитектуры, не должны подвергаться каким-либо изменениям;

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

www.bm36.ru

- Конденсат, образующийся в ходе работы системы кондиционирования не должен попадать на фасад дома и разрушать его;
- Внешний блок кондиционера должен находиться слева от оконного проема (вид снаружи), а его верх - на уровне подоконника (оконного отлива).
- Трасса (трубки, провода, шланги) для кондиционера не должны проходить по фасаду.
- Наружный блок кондиционера должен быть покрашен в цвет кирпича по каталогу RAL 1013 (бежевый), RAL 7044 (серый), RAL 8028 (коричневый) в зависимости от месторасположения наружного блока.

2.9.3. В случае нарушения УДС требований п. 2.9., п. 2.9.1., п. 2.9.2 настоящего договора управляющая компания, на обслуживание которой передан многоквартирный дом, вправе зафиксировать данное нарушение путем составления комиссионного акта вне зависимости от присутствия УДС и обратиться в суд с требованием обязать УДС привести установленные объекты в соответствие с требованиями п. 2.9., п. 2.9.1., п. 2.9.2 настоящего договора. При этом стороны установили обязательный претензионный порядок. Срок для рассмотрения претензии УДС 20 календарных дней. Срок для устранения УДС нарушений 40 рабочих дней. Штраф за уклонение УДС от устранения нарушений составляет 0,1 % от стоимости объекта долевого строительства за каждый день просрочки начиная с 41 рабочего дня следующего за днем получения претензии, либо поступления претензии на почтовое отделение УДС в случае его уклонения от получения претензии.

2.10. Если в процессе приемки Участниками будут обнаружены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонение горизонтальных и вертикальных плоскостей углов, а также любые другие недостатки, которые не делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, т.е. не исключает возможность проживания, УДС не имеет оснований для отказа от принятия объекта долевого строительства по передаточному акту, в котором в этом случае фиксируются все замечания.

2.11. УДС, обнаружившие недостатки объекта долевого строительства, вправе ссылаться на них только в случаях, если они оговорены в акте осмотра объекта долевого строительства или ином согласованном Сторонами документе. УДС, принявший объект долевого строительства без проверки, лишаются права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). При этом Стороны соглашаются с применением в данном случае по аналогии п.п.2 и 3 ст.720 Гражданского кодекса Российской Федерации, лишаящей УДС права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли бы быть выявлены при приемке объекта долевого строительства, но не были выявлены и/ или зафиксированы в согласованных Сторонами документах, и права в последующем отказываться от приемки объекта долевого строительства со ссылкой на недостатки, не зафиксированные Сторонами.

2.12. После устранения выявленных недостатков УДС обязан принять объект долевого строительства по передаточному акту и не вправе отказаться от его приемки в течение 7 рабочих дней с момента устранения недостатков, указанных в передаточном акте или ином документе, согласованном Сторонами, и получения способами, предусмотренными настоящим договором извещения от Застройщика об их устранении. Период устранения недостатков не включается в период просрочки Застройщика по передаче объекта долевого строительства.

2.13. У УДС при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

www.bm36.ru

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.14. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры. Доля собственника квартиры в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, пропорциональна размеру общей площади квартиры в общей жилой площади застройки дома, расположенного на земельном участке, указанном в настоящем договоре.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади объекта долевого строительства и соответствующей общей площади объекта долевого строительства. Стороны согласовали, что стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей площади объекта долевого строительства.

Цена настоящего договора составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

3.2. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м (по данным территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) УДС обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора. Доплата производится в течении 10 рабочих дней с момента получения УДС счета от Застройщика. При этом не требуется составление и подписание между сторонами каких-либо дополнительных соглашений.

3.3. Условие привлечения денежных средств по настоящему договору – размещение денежных средств на счетах-эскроу в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством. УДС обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета УДС (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), УДС (Депонентом) и Эскроу-агентом.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

УДС – Депонент – \_\_\_\_\_.

3.4. Сроки оплаты цены договора:

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

[www.bm36.ru](http://www.bm36.ru)

- взнос в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек.  
оплачивается Участниками долевого строительства за счет собственных средств в срок не позднее 5-ти (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

3.5. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на счет эскроу. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк договор счета эскроу. УДС обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней после уведомления Застройщиком или Банком подписать договор счета эскроу.

3.6. Денежные средства, перечисленные УДС и депонированные на счете эскроу, подлежат перечислению Застройщику не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

3.7. В случае расторжения настоящего договора денежные средства, перечисленные УДС и депонированные на счете эскроу, подлежат возврату УДС в сроки и порядке, установленным договором об открытии эскроу-счета и действующим законодательством.

3.8. Коммунальные платежи за объект долевого строительства УДС вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета, начиная с момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего договора.

3.9. Все расходы, возникающие при государственной регистрации настоящего договора (исключая электронную регистрацию настоящего договора) и государственной регистрации Объекта в собственность в цену настоящего Договора не включены и оплачиваются УДС самостоятельно

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать работу по строительству многоквартирного жилого дома, описанного в настоящем договоре;

4.1.2. Обратиться в установленные сроки с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора в компетентные органы.

4.1.3. Передать УДС Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора свободным от притязаний третьих лиц.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать УДС инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Нарушение положений УДС вышеуказанной инструкции лишают УДС права требовать от застройщика устранения недостатков в рамках гарантийного срока.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.5. По письменному требованию передать УДС документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.6. В случае государственной регистрации права собственности УДС на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика, он обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности УДС на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

4.2. УДС обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору в полном объеме.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в установленные настоящим договором сроки.

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

www.bm36.ru

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома в течение 2-х рабочих дней заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Обеспечить свое присутствие после получения способами, согласованными Сторонами в настоящем договоре, уведомления о необходимости такого присутствия от Застройщика.

4.2.5. Уведомить Застройщика, направив в его адрес ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, не позднее 5 дней с момента государственной регистрации соглашения о переуступке (передаче) права требования исполнения обязательств по настоящему договору с приложением копии указанного соглашения.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства УДС считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Объекта долевого строительства УДС и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности УДС на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства)

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и дополнения к настоящему договору производятся в письменной форме. В случае изменения условий настоящего договора, в т.ч., суммы договора (за исключением применения п. 3.2. настоящего Договора), срока передачи объекта долевого строительства и иных существенных условий, Застройщик направляет УДС уведомление (в соответствии с п. 10.9) о необходимости подписания дополнительного соглашения с приложением его проекта, УДС обязан в течение 10 дней с момента его получения направить в адрес Застройщика подписанный экземпляр и предпринять все необходимые действия для его государственной регистрации. При уклонении УДС от подписания и/или от государственной регистрации соглашения об изменении настоящего договора, срок передачи объекта долевого строительства продлевается, штрафные санкции за просрочку передачи объекта не начисляются. Дополнительное соглашение, которое не изменяет существенных условий настоящего Договора не подлежит государственной регистрации.

6.2. По требованию УДС договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан УДС;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях, в том числе в случае увеличения площади квартиры более чем на 5%, чем площадь, указанная в настоящем договоре долевого участия.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме УДС в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

www.bm36.ru

30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении УДС такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении УДС предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе УДС от его получения или в связи с отсутствием УДС по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

6.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. Согласно ч.1,2 ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед УДС и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к застройщикам, УДС не имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением элементов, входящих в состав Объекта долевого строительства, иной гарантийный срок на которые определен далее составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию при условии надлежащей эксплуатации жилого дома. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте. Под технологическим и инженерным оборудованием Стороны понимают любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в т.ч. система вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.

- гарантийный срок оборудования, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

- гарантийный срок на внутреннюю отделку объекта долевого строительства составляет один год с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома и объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими УДС или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УДС инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложениях к настоящему Договору.

7.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, УДС прежде всего обязан потребовать от Застройщика безвозмездного

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

www.bm36.ru



устранения недостатков; Срок устранения таких недостатков определяется соглашением сторон, но не может быть менее 30 дней со дня письменного обращения УДС.

7.4. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества объекта долевого строительства):

1) проектное и/или фактическое изменение: площади объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем, места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора, проекта благоустройства, прилегающей территории, площади и границ земельного участка, в том числе в связи с разделом и выделом из него земельного участка и т. д.;

2) проектное и/или фактическое изменение, предусматривающее возникновение (удаление) козырьков подъездов, перил лестниц, сетей электро-, водо-, теплоснабжения на лестничных площадках и т. д.

7.5. Не является нарушением требования о качестве объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству объекта долевого строительства следующие, не согласованные с УДС, изменения в объекте долевого строительства:

1) создание в коридорах лестничных площадок, тамбуров или, наоборот, их ликвидация;

2) создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь объектов долевого строительства;

3) замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток и выключателей);

4) замена видов и типов стеклопакетов;

5) замена видов и типов отопительных приборов;

6) замена видов и типов входной двери;

7) замена видов и типов приборов учета, электрического щитка;

8) отклонение помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, самого объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации;

появление и удаление дополнительных балконов, лоджий вне объекта долевого строительства;

9) появление и удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц;

10) появление и удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;

11) изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, элементов фасадной отделки и декора;

12) изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

13) не соответствие (отклонение) положениям СНиП и СП, носящих рекомендательный характер;

14) иное изменение, производимые Застройщиком в многоквартирном доме и/или объекте долевого строительства без согласования с УДС, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется действующим законодательством.

16) возведение вместо заявленной в проекте лоджии балкона и наоборот.

7.6. Под существенными нарушениями требований о качестве объекта долевого строительства понимается:

1) отклонение общей площади объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади более, чем на 5 %;

2) непригодность объекта долевого строительства в целом или каких-либо отдельных комнат для постоянного проживания по критериям, установленным действующим законодательством.

7.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить состав и характеристики малых архитектурных форм, в том числе детских площадок, скамеек и т. д. и/или производить изменение видов и месторасположения зеленых насаждений, предусмотренных проектной документацией.

7.8. В соответствии с проектной документацией, прошедшей экспертизу (положительное заключение №36-2-1-3-047315-2023 от «11» августа 2022 года) устанавливается пристроенная котельная, работающая на природном газе.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка УДС прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или с одновременным переводом долга на нового УДС в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

www.bm36.ru

8.2. В случае не полной оплаты Участниками цены Договора, уступка УДС прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет УДС и (или) новый УДС.

8.3. Уступка УДС прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

8.4. В случае уступки УДС, являющейся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому УДС с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований УДС по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним УДС.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т. е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. В случае объявления Органами власти РФ или субъектов Российской Федерации продолжения пандемии COVID-19 (третья или иная волна заболеваемости, общероссийский или региональный локдаун, закрытие государственных или региональных границ и т.п.), а так же издания органами государственной власти РФ нормативно-правового акта, аналогичного по смыслу и содержанию постановлению Правительства РФ от 02.04.2020 № 423 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства УДС по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве», вышеуказанные события приравниваются к форс-мажорным обстоятельствам и снимают ответственность с Застройщика на период действия вышеуказанного нормативно-правового акта.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Подписанием настоящего договора УДС дает согласие Застройщику на обработку персональных данных – любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации и без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление,

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

www.bm36.ru

доступ, в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных»

10.2. УДС дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта долевого строительства, других (другого) земельных участков под строящийся объект иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу, и/или в целях ввода в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в разделе 1 настоящего договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки с соблюдением при таком формировании норма градостроительного законодательства. В случае возведения на земельном участке иных многоквартирных домов УДС дает согласие на последующий залог земельного участка в соответствии с п.1 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г №214-ФЗ в обеспечение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства иных многоквартирных домов, возводимых на земельном участке.

10.3. Подписанием настоящего договора УДС подтверждает, что приобретает и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании настоящего договора УДС не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора полностью разъяснены, известны и понятны.

10.4. Отношения Застройщика и УДС, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

10.5. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Застройщик совместно с УДС обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора (исключая государственную пошлину электронной регистрации договора), несет УДС.

В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора (соглашения), расходы по государственной регистрации указанных изменений на нового УДС несет УДС и (или) новые Участники долевого строительства.

10.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.7. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

10.8. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.9. Подписанием настоящего договора УДС дает согласие Застройщику на отправку всех уведомлений, извещений, проектов соглашений и иных юридически значимых сообщений мессенджерами на электронную почту, заказным отправлением по выбору Застройщика по номерам телефона и адресам, указанным в настоящем договоре. Сообщения,

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

www.bm36.ru

отправленные с помощью электронных средств, считаются полученными УДС в день их отправления Застройщиком, простые распечатки (скриншоты) подтверждают факт отправления и получения письма. Стороны обязуются сообщить друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к их электронным устройствам, об изменении адресов. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное стороной настоящего договора с учетом имеющейся у него информации, признается надлежащим.

10.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.11. Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 – описание строительной готовности Объекта долевого строительства на момент передачи.

- Приложение № 2 – план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.

10.12. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного Дома в соответствии Проектной документацией, у Застройщика образовалась экономия (экономия Застройщика), то данные средства остаются в распоряжении Застройщика и считаются дополнительным вознаграждением Застройщика.

10.13. В случае возникновения вопросов, связанных с качеством обслуживания в офисе или на строительной площадке УДС вправе отправить электронное письмо на почту [help@bm36.ru](mailto:help@bm36.ru) с отзывом о работе сотрудников.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «БМ-ГРУПП БОГУЧАР»**

396792, Воронежская Область, м.р-н Богучарский,  
г.п. Город Богучар, г Богучар, нп Военный  
Городок, дом 55, комната 62  
ИНН: 3603009048, КПП: 360301001  
Р/с № 40702810713000051493  
в ПАО Сбербанк  
К/с №: 30101810600000000681  
БИК: 042007681  
Email: [mozolin@yandex.ru](mailto:mozolin@yandex.ru)

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ (С. А. Мозолин)

**УДС:**

**Гражданин/ка РФ**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Гражданка РФ:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

[www.bm36.ru](http://www.bm36.ru)

Приложение № 1 к договору долевого участия

Описание строительной готовности Объекта долевого строительства на момент его передачи УДС:  
Объект долевого строительства передается УДС без типовых отделочных работ:

- Полы, стены и потолки не шпаклюются. Стены оштукатуриваются (исключая стены лоджии), откос входной двери не оштукатуривается и не отделывается.
- Потолки – выполняется заделка швов раствором, полы – «черновая» стяжка;
- Выполнена черновая электрическая проводка без установки конечных устройств;
- Система холодного и горячего водоснабжения выполнена из полипропиленовых труб без установки водоразборных устройств. Разводка водоснабжения в квартире выполняется Участником самостоятельно.
- Квартира оборудована индивидуальными средствами учета расхода холодной и горячей воды;
- Счетчики электроэнергии и тепловой счетчик устанавливается на приквартирной площадке;
- Входная дверь металлическая устанавливается, межкомнатные двери не устанавливаются;
- Установка ванной, унитаза и раковин не предусматривается;
- Канализационные трубы из полипропилена без разводки.
- Централизованная система отопления от пристроенной котельной, с возможностью индивидуальной регулировки теплового режима с помощью запорной арматуры. Трубы отопления из сшитого полиэтилена с установкой радиаторов;
- Оконные проемы остеклены двухкамерным пластиковым стеклопакетом (цвет оконного профиля изнутри – белый, снаружи – коричневый);
- Отделка оконных откосов – ПВХ панели белого цвета, остекление лоджий – пластиковый стеклопакет;
- Перегородки выполняются из газосиликатных блоков и (или) силикатного кирпича;
- Перекрытия – железобетонные плиты;
- Наружные стены – силикатный кирпич с утеплителем.
- Фасад многоквартирного дома выполнен из керамического облицовочного кирпича;
- Входные двери в подъезд – металлические.

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_

Договор долевого участия № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

www.bm36.ru

Приложение № 2 к договору долевого участия

Застройщик: \_\_\_\_\_ Участник: \_\_\_\_\_  
Договор долевого участия №1-БП-2-1-5-27  
от «00» августа 2023 года  
[www.bm36.ru](http://www.bm36.ru)