

УТВЕРЖДЕНО

Постановление Совета Министров  
Республики Беларусь

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

создания объекта долевого строительства

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (название населенного пункта)

\_\_\_\_\_ (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место

\_\_\_\_\_ жительства, данные документа, удостоверяющего личность гражданина)

именуемый в дальнейшем дольщиком, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (наименование

\_\_\_\_\_ застройщика)

зарегистрированный в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ и находящийся по адресу: \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем застройщиком, в лице \_\_\_\_\_ (должность,

\_\_\_\_\_ фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)

действующего на основании \_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий полномочия)

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)

№ \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже в многоквартирном (блокированном) жилом доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (микрорайон \_\_\_\_\_) в \_\_\_\_\_, (одноквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_ (название населенного пункта)

по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_), состоящего из \_\_\_\_\_ комнат(ы), (название населенного пункта)

общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. метров

(далее – объект долевого строительства), имеющего характеристику согласно приложению 1 в соответствии с проектной документацией, и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передает объект долевого строительства дольщику.

Объект долевого строительства строится для использования

---



---

В случае невыполнения отделочных работ указать, какие из них не выполняются: \_\_\_\_\_

---

1.2. Застройщик несет затраты, 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. Договор считается заключенным с даты его регистрации при наличии у застройщика:

документа, удостоверяющего право на земельный участок;  
 проектной документации, прошедшей в установленном порядке государственную экспертизу \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и утвержденной решением \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_;

извещения о получении уведомления и регистрации объекта строительства

органами государственного строительного надзора;  
 проектной декларации и документов, подтверждающих ее опубликование, \_\_\_\_\_;

договора строительного подряда от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_;  
 разрешительной документации на долевое строительство объектов строительства.

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

## 2. Сроки строительства многоквартирного (одноквартирного, блокированного) жилого дома

Срок начала строительства многоквартирного (одноквартирного, блокированного) жилого дома \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
 (число и месяц прописью)

Срок исполнения застройщиком обязательств по договору строительства многоквартирного (одноквартирного, блокированного) жилого дома в соответствии с проектной документацией \_\_\_\_\_

и ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(число и месяц прописью)

Если строительство не может быть завершено в определенный в договоре срок, застройщик вправе в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, по решению местного исполнительного и распорядительного органа перенести срок исполнения застройщиком обязательств по договору. При этом он не позднее чем за два месяца до истечения срока исполнения застройщиком обязательств по договору должен направить дольщику соответствующее обоснование и предложение о внесении изменений в договор путем подписания дополнительного соглашения к договору, в котором предусматривается изменение срока и иных связанных с этим условий договора.

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

3.1. Застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего 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), подписанному сторонами. 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 (цены объекта долевого строительства).

Акт приемки-передачи подписывается дольщиком при передаче ему ключей от объекта долевого строительства и документов на установленное оборудование.

После приемки в эксплуатацию многоквартирного (одноквартирного, блокированного) жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик в течение двадцати пяти календарных дней обязан произвести дольщику окончательный расчет цены договора (цены объекта долевого строительства). При условии уплаты в полном объеме цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик в двухдневный срок со дня обращения дольщика передает ему документы, необходимые для государственной регистрации права на объект долевого строительства.

Передача дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, ключей и документов на установленное оборудование осуществляется застройщиком после государственной регистрации права дольщика на объект долевого строительства.

Обязательства дольщика по договору считаются исполненными со

дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором.

В случае передачи застройщиком дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства до момента государственной регистрации права дольщика на этот объект стороны заключают договор найма, аренды, безвозмездного пользования или иное соглашение, предусматривающее передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства и определяющее его качественные характеристики. Данные договоры заключаются в течение одного рабочего дня после обращения дольщика, полностью уплатившего цену договора (цену объекта долевого строительства), 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 должен вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, а также нести риск случайной гибели имущества.

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. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается \_\_\_\_\_.  
(указать срок)

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

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.

#### 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 учетом ограниченной прибыли для нормативной площади) составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.2. 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 учетом прибыли, начисляемой на общую площадь, превышающую нормативную) составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.3. 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 на коммерческой основе составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.4. Цена договора (цена объекта долевого строительства) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров в текущих ценах с учетом прогнозных индексов цен в строительстве (на дату ввода объекта в эксплуатацию) на день заключения настоящего договора (с учетом нормативной общей площади и площади, превышающей нормативную) составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Возмещение затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства в соответствии с расчетом затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства согласно приложению 4 составляет \_\_\_\_\_ рублей.

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

Если затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства в соответствии с законодательством, не могут быть определены застройщиком в полном объеме на стадии заключения настоящего договора, их стоимость предъявляется дольщику к оплате по мере производства таких затрат или по окончании строительства с заключением дополнительного соглашения при наличии соответствующих оснований. В этом случае цена договора (цена объекта долевого строительства) определяется без учета таких затрат.

Прибыль застройщика составляет \_\_\_\_\_ рублей.

4.5. Цена договора (цена объекта долевого строительства), определенная согласно подпункту 4.4 пункта 4 настоящего договора, 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.

Данные 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 до истечения срока исполнения застройщиком обязательств по договору. При снижении по решению уполномоченных государственных органов стоимости используемых при строительстве объектов долевого строительства материалов, работ и услуг застройщик обязан не позднее месяца после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены договора (цены объекта долевого строительства). В указанных случаях изменения цены договора (цены объекта долевого строительства) застройщик обязан не менее чем за 10 дней до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены договора (цены объекта долевого строительства) с обоснованным расчетом ее изменения. При несогласии дольщика с предлагаемым застройщиком изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) стороны вправе расторгнуть договор в порядке, предусмотренном в [подпункте 7.1 пункта 7](#) настоящего договора.

В случае, если на дату приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием государственной поддержки, окажется ниже цены договора (цены объекта долевого строительства), застройщик производит перерасчет цены договора.

Ограниченная прибыль застройщика подлежит перерасчету в рамках определенной в соответствии с законодательством нормативной площади и не может превышать пяти процентов от фактической стоимости нормативной общей площади объекта долевого строительства. Денежные средства возвращаются застройщиком со специального и текущего (расчетного) банковских счетов по источникам финансирования пропорционально суммам средств, внесенных на строительство объекта долевого строительства, в двухмесячный срок после приемки в эксплуатацию объекта долевого строительства.

Со специального счета, открытого для перечисления средств льготных кредитов, осуществляется возврат неиспользованных средств льготных кредитов Открытому акционерному Обществу "Сберегательный банк "Беларусбанк" на погашение задолженности по льготным кредитам.

4.6. Цена договора (цена объекта долевого строительства) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров в текущих ценах с учетом прогнозных индексов цен в строительстве (на дату ввода объекта в эксплуатацию) на день заключения настоящего договора на коммерческой основе составляет

\_\_\_\_\_ рублей.

## 5. Порядок расчетов

5.1. Платежи на строительство объекта долевого строительства, на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика вносятся дольщиком единовременно или поэтапно в соответствии с графиком платежей при строительстве объекта долевого строительства согласно приложению 5 (далее – график платежей), подписанным сторонами. Данные платежи могут осуществляться также на основании представленных застройщиком справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства.

Платежи, предусмотренные частью 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.

В случае строительства жилого помещения с использованием льготных кредитов платежи вносятся ежемесячно на основании представленных застройщиком справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства жилого помещения.

5.2. Платежи вносятся в безналичном порядке или наличными денежными средствами до \_\_\_\_ числа месяца, следующего за месяцем выдачи застройщиком дольщику документа для проведения оплаты:

на строительство объекта долевого строительства, оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, в том числе с использованием государственной поддержки – на специальный счет застройщика № \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_,  
(наименование банка)

код банка \_\_\_\_\_, УНП \_\_\_\_\_;

на строительство объекта долевого строительства с использованием льготного кредита – на специальный счет застройщика № \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_,  
(наименование банка)

код банка \_\_\_\_\_, УНП \_\_\_\_\_.

на оплату прибыли застройщика – на текущий (расчетный) банковский счет застройщика № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_,

(наименование банка)

код банка \_\_\_\_\_, УНП \_\_\_\_\_.

5.3. При изменении цены договора (цены объекта долевого строительства) в случаях, указанных в подпункте 4.4 пункта 4 настоящего договора, стороны, заключая дополнительное соглашение об изменении цены, одновременно вносят изменения в график платежей.

5.4. Стоимость оплаченных в ходе строительства объемов работ и затрат, подтвержденных документами, выданными застройщиком дольщику для оплаты, при окончательном расчете не изменяется.

В случае нарушения срока передачи дольщику объекта долевого строительства, установленного настоящим договором, и при отсутствии вины дольщика размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком в соответствии с настоящим договором, 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 (одноквартирного, блокированного) жилого дома в установленное застройщиком время, соблюдая при этом требования техники безопасности, и в установленном порядке знакомиться с ходом строительства;

6.1.3. отказаться от выполнения отдельных видов отделочных работ до начала их осуществления;

6.1.4. передавать застройщику (при его согласии) в случае выполнения отделочных работ из материалов дольщика необходимые отделочные материалы, санитарно-техническое, электро- или газовое оборудование для их применения и установки в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору;

6.1.5. получать от застройщика информацию о ходе строительства;

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

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

6.1.8. требовать расторжения настоящего договора в порядке, установленном в [подпункте 7.1 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. представлять подтверждающие документы (решение местного исполнительного и распорядительного органа (организации) о начислении одноразовой субсидии, включении в списки на получение льготных кредитов, предоставлении субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом, субсидии на погашение основного долга по кредиту) при строительстве объекта долевого строительства с использованием государственной поддержки;

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

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

6.2.5. 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;

6.2.6. в трехмесячный срок после передачи застройщиком всех необходимых документов зарегистрировать право на введенный в эксплуатацию 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 графику платежей или двух месяцев подряд при условии внесения платежей на основании ежемесячно представляемых застройщиком справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства либо в срок, установленный настоящим договором для уплаты цены договора (цены объекта долевого строительства), если уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) в соответствии с настоящим договором производится одновременно, а также при несогласии дольщика с изменением цены договора (цены объекта долевого строительства) в случаях,

предусмотренных в части третьей подпункта 4.5 пункта 4 настоящего договора.

6.4. Застройщик обязан:

6.4.1. ознакомить дольщика с 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. предъявить дольщику окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства в течение двадцати пяти календарных дней после приемки объекта в эксплуатацию;

6.4.5. заключить договор с членом семьи дольщика (с его согласия) в случае смерти дольщика;

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 договора (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 (блокированного) 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;

6.4.10. передать дольщику объект долевого строительства по акту

приемки-передачи в соответствии с законодательством и условиями настоящего договора;

6.4.11. устранить недостатки, обнаруженные в переданном объекте долевого строительства и отраженные в акте приемки-передачи либо выявленные в течение гарантийного срока, в \_\_\_\_\_;  
(указать срок)

6.4.12. 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, и информировать его об объектах долевого строительства, в которых не производились отделочные работы;

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

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

## 7. Изменение, дополнение и расторжение договора

7.1. В случаях, предусмотренных в подпунктах 6.1.8 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). Сторонами подписывается акт о расторжении договора в срок не позднее месяца с момента получения такого извещения. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в месячный срок подписать акт о расторжении договора, подтвержденных соответствующими документами (больничный лист, копия приказа о командировке, об отпуске и другое), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее пяти дней с момента их истечения. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами данного акта.

В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении пятидневного срока со дня отказа другой стороны расторгнуть договор либо неполучения ответа в десятидневный срок сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения

договора, проинформировав об этом другую сторону в трехдневный срок со дня принятия такого решения.

7.2. 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.

Данные меры ответственности не применяются к застройщикам, допустившим нарушение сроков исполнения обязательств по договору по причине нарушения дольщиками сроков внесения платежей в части государственной поддержки, перечисление которой осуществляется банком.

8.2. В случае отсутствия вины застройщика в невыполнении нормативного срока строительства при наличии подтвержденных решением уполномоченных государственных органов форс-мажорных обстоятельств и других, не зависящих от сторон причин течение срока исполнения обязательств по договору приостанавливается на период действия обстоятельств и со дня прекращения таких обстоятельств продолжается. При этом застройщик при достройке объекта вправе применять индексацию стоимости выполняемых работ 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 по справкам застройщика) 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. Данные меры

ответственности не распространяются на дольщиков в части несвоевременного перечисления государственной поддержки.

8.4. 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.

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

## 9. Дополнительные положения

---

---

## 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

---

(фамилия, собственное имя, отчество

---

(если таковое имеется) гражданина,

---

место его жительства, данные

---

документа, удостоверяющего личность)

Дольщик

---

(подпись)

Застройщик

---

(наименование застройщика)

Место нахождения 

---

Счет № 

---

в отделении банка 

---

Код ОКПО 

---

УНП 

---

Застройщик

---

(подпись)

Приложение 1  
к типовому договору создания  
объекта долевого строительства

Характеристика объекта долевого  
строительства № \_\_\_\_\_

Объект долевого строительства – жилое помещение в многоквартирном,  
одноквартирном, блокированном жилом доме \_\_\_\_\_,  
(блочный, кирпичный, другое)  
строительная серия \_\_\_\_\_, расположенном в \_\_\_\_\_  
(название населенного пункта)  
по ул. \_\_\_\_\_ (микрорайон \_\_\_\_\_) № \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_.

Наличие в доме:

технического этажа \_\_\_\_\_;

лифтов \_\_\_\_\_;

помещения для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

погребов \_\_\_\_\_;

кладовых \_\_\_\_\_;

помещения для размещения штатных работников товарищества  
собственников \_\_\_\_\_;

магазинов, других помещений \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

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

кладовая \_\_\_\_\_ кв. метров;

погреб \_\_\_\_\_ кв. метров;

помещение для стоянки и хранения автомобилей и мотоциклов  
\_\_\_\_\_ 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 договора (цену  
объекта долевого строительства):

внутриквартальные инженерные сети электро-, тепло-, газо- и  
водоснабжения, канализации, связи, телефикации, радификации;

объекты благоустройства и озеленения территории;

\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_.

Объект долевого строительства общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе жилой \_\_\_\_\_ кв. метров, состоит из \_\_\_\_\_ комнат, подсобных помещений общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, из них кухня \_\_\_\_\_ кв. метров, ванная \_\_\_\_\_ кв. метров, туалет \_\_\_\_\_ кв. метров, балкон (лоджия) \_\_\_\_\_ кв. метров.

Полы \_\_\_\_\_.

(паркет, линолеум, другое)

Стены \_\_\_\_\_.

(штукатурка, обои, окраска, другое)

Двери входные \_\_\_\_\_, внутренние \_\_\_\_\_.

Окна \_\_\_\_\_.

Потолки \_\_\_\_\_.

Санитарно-техническое оборудование \_\_\_\_\_.

Иное оборудование \_\_\_\_\_.

Объект долевого строительства передается:

с отделкой \_\_\_\_\_.

(привести перечень внутренних отделочных работ)

\_\_\_\_\_;

без отделки \_\_\_\_\_.

(привести перечень внутренних отделочных работ)

\_\_\_\_\_;

с частичной отделкой \_\_\_\_\_.

(привести перечень внутренних отделочных работ)

\_\_\_\_\_.

Застройщик \_\_\_\_\_ (подпись)      Дольщик \_\_\_\_\_ (подпись)

Приложение 2  
к типовому договору создания  
объекта долевого строительства

ПЕРЕЧЕНЬ

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

(тыс. 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	застройщика
Затраты, связанные с оплатой процентов за пользование банковскими кредитами, полученными застройщиками на выполнение проектных и изыскательских работ	в соответствии с законодательством
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	-"-
Застройщик _____ (подпись)	Дольщик _____ (подпись)

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.

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

Приложение 3  
к типовому договору создания  
объекта долевого строительства

Акт приемки-передачи объекта долевого строительства\*

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(название населенного пункта)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина,  
\_\_\_\_\_  
данные документа, удостоверяющего личность)

с одной стороны, именуемый в дальнейшем дольщиком, и

\_\_\_\_\_  
(наименование застройщика)

\_\_\_\_\_  
зарегистрированный в Едином государственном регистре юридических  
лиц и индивидуальных предпринимателей \_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_,  
расположенный по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем застройщиком, в лице \_\_\_\_\_  
(должность,

\_\_\_\_\_  
фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)  
действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(документ, подтверждающий полномочия)  
с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в жилом доме по  
адресу: \_\_\_\_\_, введенном в эксплуатацию \_\_\_\_ 20\_\_ г.:

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

тыс. рублей 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 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 № \_\_\_\_\_;  
технический паспорт на прибор учета расхода газа № \_\_\_\_\_;

технический паспорт на прибор учета тепловой энергии № \_\_\_\_\_.

4. Замечания дольщика по состоянию объекта долевого строительства при его приемке-передаче согласно [приложению](#) застройщик обязуется устранить в месячный срок после подписания настоящего акта.

Застройщик \_\_\_\_\_ (подпись)      Дольщик \_\_\_\_\_ (подпись)

---

\* 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

\_\_\_\_\_ (название населенного пункта, строительный или почтовый адрес)  
и построенному (созданному) \_\_\_\_\_ (наименование застройщика)  
(зарегистрирован в Едином государственном регистре юридических лиц и  
индивидуальных предпринимателей \_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_,  
адрес: \_\_\_\_\_),  
право собственности на который передается дольщику \_\_\_\_\_  
(фамилия, собственное

\_\_\_\_\_ имя, отчество (если таковое имеется) гражданина,

\_\_\_\_\_ :  
\_\_\_\_\_ данные документа, удостоверяющего личность)

1. \_\_\_\_\_.
2. \_\_\_\_\_.
3. \_\_\_\_\_.
4. \_\_\_\_\_.

Застройщик обязуется устранить перечисленные замечания за свой  
счет в срок до \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Застройщик \_\_\_\_\_ (подпись)      Дольщик \_\_\_\_\_ (подпись)

Приложение 4  
к типовому договору создания  
объекта долевого строительства

Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства\*  
№ \_\_\_\_\_ в жилом доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (микрорайон  
\_\_\_\_\_) в \_\_\_\_\_, серия дома \_\_\_\_\_,  
(населенный пункт)  
дата начала строительства \_\_\_\_\_, 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), тыс. рублей	Цена объекта долевого строительства (цена договора) на дату	
	заклучения договора, тыс. рублей	ввода дома в эксплуатацию, тыс. рублей			заклучения договора (данные графы 2 х на данные графы 4), тыс. рублей	приемки дома в эксплуатацию (данные графы 3 х на данные графы 4 + данные графы 5), тыс. рублей
1	2	3	4	5	6	7

Расчет составил \_\_\_\_\_.

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись)

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

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

График платежей при строительстве  
объекта долевого строительства

№ \_\_\_\_\_ в жилом доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

(микрорайон, населенный пункт)

Срок внесения платежей		Размер платежей (тыс. рублей)		Примечание
год	месяц	на строительство объекта и оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства	на прибыль застройщика	

Очередные платежи на строительство объекта долевого строительства и оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства, вносятся на специальный счет застройщика № \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_.

На строительство объекта долевого строительства с использованием льготных кредитов данные платежи вносятся на специальный счет застройщика № \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_.

Оплата прибыли застройщика производится на текущий (расчетный) банковский счет застройщика № \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_.

Платежи вносятся до \_\_\_\_\_ числа месяца, следующего за месяцем выдачи застройщиком дольщику документа для оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства).

Застройщик \_\_\_\_\_  
(подпись, Ф.И.О., должность)

Дольщик \_\_\_\_\_  
(подпись)