

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА ЗАО «БЕЛКОММУНСТРОЙМОНТАЖ»

Объект: нежилое помещение

ДОГОВОР создания объекта долевого строительства

«__» _____ 20__ г.

город Минск

(фамилия, имя, отчество, адрес, данные документа, удостоверяющего личность, гражданина-дольщика или

наименование юридического лица – дольщика, данные о его государственной регистрации, номер и дата свидетельства)
именуемый в дальнейшем дольщик, с одной стороны,
и Закрытое акционерное общество «Белкоммунстроймонтаж», зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей «18» июня 2002 года № 101019973 и расположенное по адресу: 220004, г.Минск, ул.Немига, д.40, пом.40, каб.20А, именуемое в дальнейшем застройщик, в лице директора Черненко Виталия Константиновича, 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 (создание) (далее – строительство) нежилого помещения №__ на __ этаже в составе многоквартирного жилого дома №4 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и гараж-стоянкой открытого типа в границах ул. Каховская-Оршанская-Орловская-Сморговский тракт в г.Минске, общей площадью____ кв. метров,

(иные необходимые признаки для связанного с жилым домом объекта недвижимости) (далее – объект долевого строительства), имеющего характеристики, указанные в приложении 1 к настоящему договору в соответствии с проектной документацией, и по окончании строительства передает объект дольщику. В общую площадь объекта долевого строительства включается площадь остекленных лоджий и (или) балконов с применением понижающего коэффициента $K=0,7$.

Объект долевого строительства строится для личных, семейных и бытовых нужд дольщика.

Объект долевого строительства передается дольщику без выполнения отделочных работ, в том числе: без подготовительной и чистовой отделки стен, потолков в жилых комнатах и иных помещениях (не выполняется шпатлевка, оклейка стен обоями, облицовка керамической плиткой стен, покраска побелка стен, потолков), без установки столярных изделий (межкомнатных дверей и дверей в санузлах), без устройства полов и трубных разводок. Стоимость указанных работ не входит в цену строительства объекта долевого строительства.

1.2. Застройщик несет затраты и обязуется оказать дольщику услуги, не включенные в стоимость строительства объекта долевого строительства и его эксплуатации до передачи дольщику, 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 заключен при наличии у застройщика:
решения Минского городского исполнительного комитета о предоставлении земельного участка № 3914 от «20» декабря 2012 года;
проектно-сметной документации, прошедшей в установленном порядке государственную экспертизу (экспертное заключение) № 764-60/12 от 29.10.2012 г.;
разрешения на производство строительно-монтажных работ, выданного инспекцией департамента контроля и надзора за строительством по г.Минску №2-209Ж-019/10 от 16.01.2013 г.;
проектной декларации и документов, подтверждающих ее опубликование в газете «Звезда» от 26 января 2013 г., внесение изменений в проектную декларацию

При заключении настоящего договора дольщик ознакомлен с указанными документами.

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 основного периода строительства многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости - 01 февраля 2013 г.

Нормативный срок продолжительности строительства многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и ввода их в эксплуатацию с учетом подготовительного периода строительства составляет 26,4 (двадцать шесть целых четыре десятых) месяца. Срок окончания строительства - 31 января 2015 г.

2.2. Установленный настоящим договором срок ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости 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.

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 дольщиком стоимости объекта долевого строительства 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 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.

Дольщик считается извещенным о необходимости получения документов для оформления права собственности на объект долевого строительства с момента получения письменного извещения застройщика, направленного по адресу извещения, указанному в настоящем договоре. Риск фактического неполучения извещения (выбытие дольщика, отсутствие по указанному адресу и т.д.) несет дольщик. Уклонение дольщика от получения документов, необходимых для оформления права собственности на объект долевого строительства, а также от приемки объекта долевого строительства, комплекта ключей от помещения и документов на установленное оборудование влечет применение мер ответственности, установленных настоящим договором. По истечении трех месяцев с даты извещения дольщика, определяемой по отметке организации связи о получении или о возврате почтовой корреспонденции в связи с невозможностью вручения, на дольщика переходит риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства. С указанной даты у дольщика возникают обязательства по несению всех затрат, связанных с эксплуатацией объекта долевого строительства.

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. При этом дольщик обязан принять объект долевого строительства, комплект ключей от нежилого помещения и документы на установленное оборудование в предварительно согласованные с застройщиком дату и время, но не позднее десяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

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 по усмотрению застройщика, 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 и (или) случайного повреждения (порчи) объекта долевого строительства.

Межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, 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. 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.

Объекты инженерной инфраструктуры многоквартирного жилого дома передаются в эксплуатацию застройщиком эксплуатирующим их организациям в порядке, установленном законодательством.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается в пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня государственной регистрации создания многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости. Указанный гарантийный срок не распространяется на установленное на объекте долевого строительства оборудование, гарантийные сроки эксплуатации на которое устанавливаются его изготовителями и указаны в технических документах на оборудование. Указанные гарантийные сроки на оборудование исчисляются со дня приемки застройщиком результата строительных работ либо со дня ввода многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости (пускового комплекса, очереди строительства) в эксплуатацию.

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 определена в соответствии с частью 7 пункта 8 Правил заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 №396, в долларах США и составляет _____ долларов США.

4.2. Стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства на день заключения договора в базисных ценах _____.

4.3. Цена объекта долевого строительства общей площадью _____ кв. метров в текущих ценах на день заключения договора составляет _____ долларов США.

Цена объекта долевого строительства состоит из суммы возмещения затрат застройщика на строительство этого объекта, прибыли застройщика и суммы затрат и услуг застройщика, не включенных в стоимость строительства объекта долевого строительства и его эксплуатации до передачи дольщику, но относимых на стоимость строительства.

Возмещение затрат застройщика по строительству объекта долевого строительства составляет _____ долларов США согласно приложению 4 к настоящему договору.

Стоимость затрат и услуг застройщика, не включенных в стоимость строительства объекта долевого строительства, и его эксплуатации до передачи дольщику, составляет _____ долларов США согласно приложению 2 к настоящему договору.

Прибыль застройщика составляет _____ долларов США.

4.3. Цена объекта долевого строительства, определенная в соответствии с частью 7 пункта 8 Правил заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, утвержденных Указом Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 №396, является фиксированной на дату заключения договора создания объекта долевого строительства и неизменной на весь период строительства.

Изменение 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, а также в

случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства, отраженная в технической документации территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, не совпадает с площадью, указанной в п.1.1 настоящего договора. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением к договору, содержащим обоснованный расчет по изменению цены.

4.4. Оплата цены объекта долевого строительства осуществляется в белорусских рублях в сумме, эквивалентной сумме в иностранной валюте. Подлежащая оплате сумма определяется по официальному курсу белорусского рубля к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на день платежа.

4.5. В случае расторжения настоящего договора (отказа от исполнения договора в одностороннем порядке) возврат средств дольщику осуществляется застройщиком по официальному курсу белорусского рубля к доллару США, установленному Национальным банком Республики Беларусь на день возврата.

5. Порядок расчетов

5.1. Платежи на строительство объекта долевого строительства и на оплату услуг и затрат застройщика и прибыли вносятся дольщиком единовременно или поэтапно в соответствии с графиком платежей, составленным согласно приложению 5 к настоящему договору и подписанным обеими сторонами.

Документ, подтверждающий первоначальный взнос, определенный в соответствии с графиком платежей должен быть произведен в течение 5-ти банковских дней со дня регистрации настоящего договора Застройщиком в местном исполнительном и распорядительном органе. В противном случае договор считается расторгнутым без дополнительного уведомления Дольщика и с момента уведомления местного исполнительного и распорядительного органа о расторжении Договора.

5.2. Платежи осуществляются дольщиком в строгом соответствии с графиком платежей:

- на строительство объекта долевого строительства – на специальный счет застройщика №3012034010065 в ОАО «Банк Москва-Минск» код 272, УНН 101019973.

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

- на оплату затрат и услуг застройщика, не включенных в стоимость строительства объекта долевого строительства и его эксплуатации и его эксплуатации до передачи дольщику, но относимых на стоимость строительства, прибыли застройщика – на текущий (расчетный) счет застройщика №3012034010010 в ОАО «Банк Москва-Минск» код 272, УНН 101019973.

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

5.3. Денежные средства, излишне перечисленные дольщиком на соответствующую дату (перечисленные не в соответствии с графиком платежей), считаются ошибочно зачисленными и подлежат возврату дольщику не позднее пяти банковских дней со дня предоставления Дольщиком своих банковских реквизитов для перечисления. Застройщик вправе зачесть указанные денежные средства в счет будущих платежей по графику при наличии письменного заявления дольщика. О принятом решении о зачете излишне уплаченных денежных средств в счет будущих платежей по графику либо об отказе в таком зачете дольщик извещается письменно в течение пяти календарных дней со дня поступления заявления дольщика с просьбой о зачете указанных денежных средств.

5.4. Затраты по банковской комиссии и иным платежам, взимаемым банком за перечисление либо обналичивание денежных средств, а также по иным банковским операциям, как при зачислении на счет Застройщика, так и при перечислении на счет Дольщика, несет Дольщик.

5.5. При вводе объекта в эксплуатацию ранее сроков предусмотренных абзацем вторым пункта 2.1. стороны обязаны заключить дополнительное соглашение с внесением изменений в график платежей при строительстве объекта долевого строительства.

5.6. Окончательный расчет между застройщиком и дольщиком будет произведен исходя из фактической площади передаваемого помещения на основании обмера и завершения РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» технической инвентаризации. В случае если фактическая площадь передаваемого помещения не будет соответствовать площади, указанной в п.1.1 Договора, то производится доплата либо возврат денежных средств в соответствии со стоимостью квадратного метра на дату передачи помещения.

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 при условии исполнения в полном объеме принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором;

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

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

6.2.3. принять от застройщика законченный строительством объект долевого строительства по акту не позднее десяти календарных дней с момента оформления права собственности на объект долевого строительства в соответствии с условиями, определенными в настоящем договоре;

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

6.2.5. вступить в товарищество собственников «Сморговский тракт», которое на момент заключения договора создано в соответствии с законодательством Республики Беларусь и обслуживает жилой дом №7 по адресу: г.Минск, Сморговский тракт, д.7 одновременно с принятием от застройщика законченного строительством объекта долевого строительства;

6.2.6. сообщать застройщику об изменении адреса извещения (адреса, по которому застройщиком направляются письменные извещения по вопросам исполнения настоящего договора) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента, когда такие изменения произошли. В случае неуведомления Застройщика об изменении адреса дольщик подтверждает, что корреспонденция, направленная в его адрес по реквизитам,

содержащимся в договоре считается полученной им в надлежащие сроки и надлежащим образом не зависимо от ее фактического получения.

6.2.7. получить предварительное письменное согласие застройщика для какого-либо вида обременения предмета договора, а том числе его залога.

6.3. Застройщик имеет право:

6.3.1. требовать от дольщика уплаты цены договора 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, а также при несогласии дольщика с изменением цены договора в случаях, предусмотренных частью второй подпункта 4.3 пункта 4 настоящего договора;

6.3.3. досрочно ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой и передать дольщику объект долевого строительства ранее сроков, указанных в п.2.1 настоящего договора.

6.3.4. представлять от своего имени интересы дольщика в ходе строительства объекта долевого строительства, а также многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости

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;

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. предъявить дольщику обоснованный расчет-справку стоимости объекта долевого строительства в течение месяца со дня утверждения комиссией акта о приемке дома в эксплуатацию.

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

6.4.5. заключить договор с правопреемником 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 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 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. устранять недостатки (дефекты), обнаруженные в переданном объекте долевого строительства и отраженные в акте либо выявленные в течение гарантийного срока, в двухмесячный срок, если меньший срок не установлен законодательством. Срок для устранения недостатков (дефектов) может быть также согласован с дольщиком (собственником объекта долевого строительства) или представителем товарищества собственников.

6.4.13. передать в установленном порядке общее имущество многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости представителю товарищества собственников;

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 и подпункте 4.3 пункта 4 настоящего договора, застройщик предлагает дольщику внести изменения в заключенный договор.

Дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением.

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

Стороны извещают друг друга о досрочном расторжении договора за один месяц в письменной форме (заказным письмом с уведомлением). Сторонами в недельный срок со дня получения уведомления составляется акт о расторжении договора. При наличии у дольщика обстоятельств, препятствующих в недельный срок подписать акт расторжения договора, подтвержденных соответствующими документами (больничный лист, копия приказа о командировке, об отпуске и др.), этот акт подписывается по истечении указанных обстоятельств, но не позднее 7 дней с момента их истечения. Договор считается расторгнутым после подписания сторонами данного акта.

7.3. В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении недельного срока со дня отказа другой стороны от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа в установленный срок сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, проинформировав об этом другую сторону в трехдневный срок со дня принятия такого решения.

7.4. При досрочном расторжении настоящего договора, отказе застройщика в одностороннем порядке от исполнения договора застройщик возвращает дольщику внесенные по договору средства в соответствии с п.4.5 настоящего договора.

7.5. Возврат дольщику внесенных денежных средств осуществляется в порядке, установленном главой 5 Положения о порядке возврата дольщикам денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме и связанных с ним объектов недвижимости, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14.09.2006 №1207.

8. Ответственность сторон

8.1. За несвоевременное внесение дольщиком платежей, предусмотренных в графике платежей по настоящему договору, он уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,01 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей поэтапно в соответствии с графиком платежей) 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.

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.

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 непреодолимой силы или нарушения дольщиком (собственником объекта долевого строительства) установленных правил пользования объектом долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные в объекте долевого строительства (дефекты), которые отражены в акте, составленном дольщиком с участием застройщика и подписанным последним, при ненадлежащем исполнении дольщиком (собственником объекта долевого строительства и (или) проживающих в нем лиц) обязательств согласно подпункта подпунктов 9.1 пункта 9 настоящего договора. Застройщик также не несет ответственности за обнаруженные недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта или повреждения третьими лицами.

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

9. Дополнительные положения

9.1. До момента государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства и получения им указанных документов дольщик не имеет право выполнять в вышеуказанном комплексе недвижимого имущества, включая объект долевого строительства, какие-либо строительные, монтажные, специальные и иные работы (далее - строительные работы). Выполнение дольщиком каких-либо строительных и других работ не допускается, является незаконным и запрещается.

В случае выявления застройщиком или иным уполномоченным лицом выполнение дольщиком работ, указанных в настоящем подпункте, дольщик обязан немедленно прекратить производство работ и безотлагательно за свой счет привести объект долевого строительства и (или) иной объект недвижимости в прежнее состояние до проведения работ. В противном случае застройщик вправе выдать (направить) дольщику предписание и предложить ему в установленный застройщиком срок привести объект долевого строительства и (или) иной объект недвижимости в прежнее состояние либо назначить срок для проведения восстановительных работ.

9.2. Дольщику известно и он согласен с тем, что в процессе проектирования и (или) в ходе строительства объекта долевого строительства возможны изменения общей и (или) жилой площади объекта долевого строительства от указанной в подпункте 1.1 пункта 1 настоящего договора.

9.3. Стороны договариваются о том, что на суммы платежей, внесенных дольщиком, и прочих выплат, причитающихся Дольщику и (или) застройщику по настоящему договору, произведенных до момента передачи товара (выполнения работ, оказания услуг), равно и на суммы отсрочки и (или) рассрочки исполнения денежных обязательств, письменно оформленные сторонами, стороны не будут начислять проценты за коммерческий заем.

9.4. Адрес извещения (адрес, по которому застройщик направляет всю почтовую корреспонденцию по вопросам исполнения настоящего

договора): _____

9.6. Дольщик обязуется в период действия настоящего договора письменно уведомить застройщика об изменении адреса извещения. С момента получения указанного уведомления вся почтовая корреспонденция направляется застройщику по новому адресу извещения. В случае не уведомления застройщика об изменении адреса извещения дольщик несет все риски, вытекающие из ненадлежащего извещения в рамках исполнения настоящего договора.

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

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе, выдавшем застройщику разрешительную документацию на долевое строительство многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, и действует до полного выполнения 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 и услуг застройщика, не включенных в стоимость строительства объекта долевого строительства, и его эксплуатации до передачи дольщику, но относимых на стоимость строительства»;

приложение 3 «Акт приемки-передачи объекта долевого строительства» форма;

приложение 4 «Расчет затрат застройщика на строительство объекта долевого строительства № ___ в жилом доме № 4 в границах по ул. границах ул. Каховская-Оршанская-Орловская-Сморговский тракт в г.Минске, дата начала строительства 01 февраля 2013, дата ввода дома в эксплуатацию 31 января 2015 г.»;

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:	Застройщик: Закрытое акционерное общество «Белкоммунстроймонтаж» УНП 101019973 Юридический адрес: 220004, г. Минск, ул. Немига, д.40, пом.40, кааб. 20А Почтовый адрес: 220004 г. Минск, ул.Немига, 40, офис 704
----------	---

<p>Дольщик</p> <hr/> <p>(подпись)</p>	<p>тел./факс 306-20-90 р/с 3012034010010 в ОАО «Банк Москва-Минск» код 272, г. Минск, ул. Коммунистическая, 49, пом. 1</p> <p>Застройщик _____ (подпись)</p> <p>М.П.</p>
---------------------------------------	--