

**ДОГОВОР № 3-01**  
**создания жилого помещения**

г. Минск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_

Гражданка Республика Беларусь \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Инвестор**», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТРАЙПЛ», зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № 100017108 (свидетельство о государственной регистрации от 28.02.2000 № 0007972), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице первого заместителя генерального директора Ярмака Дмитрия Александровича, действующего на основании доверенности № 01-27/82 от 05.10.2016 г., с другой стороны, и

Открытое акционерное общество (ОАО) «Минскпромстрой», зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей решением Мингорисполкома от 12 июля 2016 года за № 100064639, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице первого заместителя генерального директора Ашмяна Михаила Леонидовича, действующего на основании доверенности № 1-25/7536 от 13.12.2016 г., с третьей стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее именуемый Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора. Общие положения**

1.1 Застройщик за счет средств Инвестора обеспечивает строительство (создание) (далее – строительство) **жилого помещения № 1** на 1 этаже в **жилом доме № 3** (по генплану) в составе объекта "Группа жилых домов с подземными гараж-стоянками в квартале ул. М.Богдановича - В.Хоружей - Куйбышева - пр. Машерова" (далее по тексту – «Объект»), (именуемом далее по тексту «**Дом**»), состоящего из 2 комнат, общей площадью 64,92 кв.метров (далее по тексту «**Квартира**»), в соответствии с проектной документацией имеющей характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, и по окончании строительства передает Квартиру Инвестору при выборе Инвестором такого способа погашения Жилищных облигаций.

Проект Дома является индивидуальным (не серийным). Дом состоит из одной 9-этажной секции, включающей в себя 43 квартиры и 43 подсобных помещений в подвальной части.

1.2. Инвестор обязуется уплатить обусловленную Договором цену Квартиры путем приобретения у Продавца 64 Жилищных облигаций с передачей их Застройщику для их погашения и принять Квартиру в порядке, установленном Договором, в случае выбора такого способа погашения Жилищных облигаций. Продавец обязуется продать Инвестору Жилищные облигации в количестве 64 штук по отдельному договору купли-продажи Жилищных облигаций (далее – «договор купли-продажи Жилищных облигаций») со следующими характеристиками:

вид ценных бумаг: облигации, тип: именные,

полное наименование: именные жилищные облигации ООО «ТРАЙПЛ»,

эмитент: Общество с ограниченной ответственностью «ТРАЙПЛ»,

поручитель: Открытое акционерное общество "Минскпромстрой",

номинальная стоимость одной облигации: 700,00 рублей,

количество: **64**

номер выпуска: 16,

номер и дата государственной регистрации Жилищных облигаций: **5-200-02-2937** от 10 апреля 2017

г.,

форма выпуска: жилищные, именные, бездокumentарные (в виде записей на счетах), бездоходные, конвертируемые,

одна облигация эквивалентна 1 м2 общей площади Квартиры,

депозитарий Эмитента (Застройщика): ЗАО «Лидеринвест», 220015 Республика Беларусь, г.Минск, ул. Я.Мавра, 41, офис 512

(далее по тексту «**Жилищные облигации**»).

1.3. Жилищные облигации, необходимые для приобретения Квартиры, приобретаются Инвестором путем заключения «договора купли-продажи Жилищных облигаций» между Инвестором и Продавцом. Право на погашение Жилищных облигаций путем передачи Квартиры в собственность Инвестора, появляется у Инвестора только при условии внесения им денежных средств в оплату стоимости Квартиры в объеме и порядке указанном п. 4.2. - 4.3. Договора.

Продавец выступил Поручителем при выпуске Жилищных облигаций, выпущенных для финансирования строительства Дома. На момент заключения Договора Продавец является владельцем Жилищных облигаций.

1.4. Инвестору известно, что между Продавцом и Застройщиком заключен «договор на оказание инженерных слуг по комплексному управлению строительной деятельностью» по Объекту, инженерной организацией по которому является Продавец. Все вопросы, связанные со строительством Дома, выбором лиц, выполняющих строительные-монтажные и специализированные работы по Дому, поставщиков строительных материалов и оборудования для строительства Дома, решаются Продавцом по поручению Застройщика без какого-либо вмешательства Инвестора и без дополнительных согласований с Инвестором.

1.5. Квартира принимается Инвестором от Застройщика без выполнения в ней изложенных в этом пункте Договора работ и без приобретения Застройщиком необходимых для этих целей изделий, материалов, сантехприборов, запорной и регулирующей арматуры, а именно:

- устройство внутренних стен и перегородок, за исключением перегородок ванной комнаты и санитарного узла;
- подготовительные работы под отделку стен и потолков (кроме штукатурки), работы по внутренней отделке помещений (наклейка обоев, покраска, облицовка);
- сантехнические работы (стоимость и установка санитарных приборов, смесителей, водоразборных кранов) за исключением унитаза;
- трубная разводка водопровода и канализации от общедомового (в квартире) стояка к сантехническим приборам, за исключением установки и подключения унитаза;
- чистовые полы (устройство покрытий во всех помещениях, в том числе кухне, ванной комнате, санитарном узле);
- установка внутриквартирных межкомнатных дверей (кроме входной двери в квартиру), встроенной мебели.
- приобретение и установка электро- плит, светильников.

При выполнении Инвестором указанных работ в переданной ему Квартире (до оформления на Квартиру права собственности) Инвестор обязуется не нарушать проект, согласно которому Застройщик осуществил строительство Дома.

1.6. Перепланировка, переустройство Квартиры, изменение инженерных, коммуникационных сетей, систем и оборудования, а также выполнение Инвестором иных работ в переданной Квартире, за исключением работ, указанных в п. 1.5 Договора, без согласования в установленном порядке и до оформления в установленном порядке права собственности на Квартиру, не допускается.

1.7. Общая площадь Квартиры определена согласно проектной документации, выпущенной по стадии «Строительный проект», и включает в себя площадь лоджий, балконов, террас) с понижающими коэффициентами в соответствии с Приложением А «Правил подсчета площадей, строительного объема, этажности жилых зданий и определения типа квартир по числу комнат» СНБ 3.02.04.-03. (Жилые здания).

1.8. За Квартирой закреплено помещение подсобного назначения № 1, располагающееся на отметке -5.000 (подземный уровень), которым собственник Квартиры будет владеть с момента оформления права собственности на Квартиру без внесения на его строительство каких-либо дополнительных платежей Застройщику.

Инвестору известно, что через объем помещения подсобного назначения проходят общедомовые коммуникации (трубопроводы, в том числе канализационные, водопроводные, трубы отопления и др.), на которых установлена запорная или регулирующая арматура и другое. Инвестор, будучи собственником помещения подсобного назначения, обязуется беспрепятственно обеспечивать доступ в это помещение сотрудникам эксплуатирующей Дом организации для их обслуживания.

## 2. Сроки строительства «Дома»

2.1. Срок начала строительства Дома – **июнь 2017 года.**

Дата ввода Дома в эксплуатацию – **декабрь 2018 года.**

Порядок и срок исполнения обязательств Сторон по Договору в части передачи Застройщиком Квартиры Инвестору определяются в разделе 3 настоящего Договора.

2.2. Установленный Договором срок ввода в эксплуатацию Дома может продлеваться в случае, если своевременному исполнению обязательств по Договору препятствовало непредвиденное и непреодолимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила), включая стихийное бедствие, акты терроризма, вооруженный конфликт, акты и действия государственных, правоохранительных, контрольных (надзорных) органов, препятствующие либо значительно

затрудняющие исполнение Застройщиком обязательств по Договору без наличия виновных действий Застройщика, другие не зависящие от Сторон обстоятельства.

Течение срока исполнения обязательств по Договору приостанавливается на период действия этих обстоятельств и со дня прекращения таких обстоятельств продолжается. Застройщик обязан надлежаще проинформировать Инвестора о таких обстоятельствах, которые влекут за собой изменение сроков строительства Дома по Договору.

2.3. Помимо обстоятельств, указанных в п. 2.2. Договора, Застройщик, Продавец и Инвестор признают нарушение инвесторами Дома сроков внесения платежей по оплате стоимости квартир в нем, как обстоятельство по изменению сроков строительства Дома.

2.4. В случае задержки срока ввода Дома в эксплуатацию Застройщик уведомляет Инвестора об изменении сроков ввода и иных связанных с этим изменениях условий Договора и представляет Инвестору для подписания дополнительное соглашение к Договору. Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору в порядке, установленном подпунктом 7.1 раздела 7 Договора.

### **3. Погашение Жилищных облигаций путем получения Квартиры, порядок и условия**

3.1. Погашение Жилищных облигаций (в том числе досрочное при завершении строительства ранее срока, указанного в Договоре) путем передачи Инвестору Квартиры оформляется «АКТОМ ПРИЕМКИ – ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ» (далее по тексту - Акт приемки–передачи) в следующем порядке:

3.1.1. Застройщик и Инвестор в срок до 2-х месяцев с момента государственной регистрации создания Дома и при условии своевременного и в полном объеме осуществления Инвестором платежей в соответствии с п.п. 4.2 - 4.3. Договора, в том числе по «договору купли-продажи Жилищных облигаций», подписывают Акт приемки–передачи.

На момент подписания Акта приемки – передачи Инвестор представляет Застройщику выписку со счета «депо», подтверждающую наличие требуемого количества Жилищных облигаций у Инвестора и возможность их отчуждения (отсутствие ограничений, связанных с обременением Жилищных облигаций обязательствами).

3.1.2. При подписании Акта приемки - передачи Застройщик передает Инвестору Квартиру, комплекты ключей и документы на установленное оборудование. Застройщик вправе поручить Продавцу осуществить передачу Квартиры на основании выданной Продавцу доверенности.

3.1.3. Замечания Инвестора по техническому состоянию Квартиры при ее приемке указываются в отдельном приложении к Акту приемки–передачи, а в гарантийный период Стороны подписывают акт произвольной формы. Обоснованные замечания Инвестора должны быть устранены Продавцом, который является инженерной организацией по Объекту, в разумный срок (в зависимости от характера и сложности работ по устранению недостатков), согласованный Сторонами. В случае, если срок не согласован, Стороны договорились, что такие работы должны быть выполнены в срок не более 3-х месяцев.

Наличие замечаний Инвестора по состоянию Квартиры, не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приемки–передачи, а также получения комплекта ключей, документов на установленное оборудование и документов, необходимых для оформления Инвестором в установленном порядке права собственности на Квартиру.

3.1.4. Инвестор с даты подписания Акта приемки-передачи обязуется возмещать затраты по эксплуатации и обслуживанию Квартиры и Дома (в части общего имущества, определяемого пропорционально общей площади Квартиры). Возмещение указанных затрат Застройщику Инвестор осуществляет в срок не более 10 дней с момента их предъявления Застройщиком, а при их неоплате Инвестор обязуется уплатить пеню в размере 0,2 % от суммы выставленных к оплате затрат за каждый день просрочки.

3.1.5. В случае, когда Инвестор немотивированно или необоснованно отказывается от приемки Квартиры, получения комплекта ключей и документов на установленное оборудование (в том числе, но не ограничиваясь: уклоняется, бездействует, либо не уполномочивает надлежащим образом лицо, исполняющее данное обязательство в случае, если Инвестор по каким-либо причинам не имеет возможности лично их принять), соответствующий Акт приемки–передачи подписывается Застройщиком в одностороннем порядке и высылается вместе с комплектом ключей и документами на установленное оборудование Инвестору регистрируемым почтовым отправлением по реквизитам, указанным в Договоре.

В таком случае Квартира (включая комплект ключей и документы на установленное оборудование) считаются принятыми Инвестором с наступлением соответствующих обязанностей по содержанию (в том числе обеспечению сохранности) и эксплуатации Квартиры и Дома (в части общего имущества,

определяемого пропорционально общей площади Квартир), а также по выплате Застройщику затрат, указанных в п.3.1.4 Договора, убытков и штрафных санкций в случае неоплаты таких затрат Застройщика в порядке, определенном п.3.1.4 Договора, с даты направления Застройщиком соответствующего Акта приемки–передачи.

3.1.6. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Инвестору в собственность считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приемки–передачи либо направления Застройщиком по почте Акта приемки–передачи, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке, вместе с комплектом ключей и документами на установленное оборудование. С этого момента Инвестор приступает к владению и пользованию Квартирой и, соответственно, несет все необходимые расходы по дальнейшему ее содержанию (в том числе обеспечению сохранности) и эксплуатации.

3.1.7. Риск случайной гибели, повреждения и (или) порчи Квартиры до ее принятия Инвестором по Акту приемки–передачи или направления по почте Акта приемки–передачи, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке, несет Застройщик, если договором строительного подряда не установлено иное.

Риск случайной гибели, повреждения и (или) порчи Квартиры после ее приемки Инвестором либо направления Застройщиком Акта приемки–передачи, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке, несет сам Инвестор.

3.2. Инвестор обязуется не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Акта приема-передачи или с момента получения Акта приема – передачи почтовым переводом перевести Жилищные облигации на счет «депо» Застройщику. В случае неисполнения данного обязательства Инвестор уплачивает Застройщику пеню в размере 1 базовой величины за каждый день такой просрочки.

Перевод Жилищных облигаций со счета «депо» Инвестора на счет «депо» Застройщика в связи с погашением Жилищных облигаций путем предоставления жилого помещения осуществляется за счет Инвестора.

3.3. Застройщик обязан передать Инвестору необходимые документы для оформления в установленном порядке права собственности на Квартиру в срок до 2-х месяцев со дня государственной регистрации создания Дома при условии выполнения Инвестором, принятых на себя обязательств по Договору, в том числе по полной оплате Жилищных облигаций.

3.4. Инвестор обязуется в срок до 1 (одного) месяца со дня получения от Застройщика документов, необходимых для государственной регистрации, зарегистрировать право собственности на переданную ему Квартиру и сообщить об этом Застройщику. В случае неисполнения данного обязательства Инвестор уплачивает Застройщику пеню в размере 1/2 базовой величины за каждый день такой просрочки.

3.5. Межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, технический этаж, помещение ТС, другие места общего пользования, несущие, ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование общедомового назначения, находящееся за пределами или внутри жилых и нежилых помещений, элементы озеленения и благоустройства, а также внутриплощадочные и внеплощадочные объекты инженерно-транспортного обеспечения, иные объекты недвижимости, служащие целевому использованию здания, являются общим имуществом инвесторов Дома и передаются Застройщиком по акту приемки-передачи представителю ТС, если на момент ввода Дома в эксплуатацию это ТС создано. Если такое ТС не создано – лицу, определяемому общим собранием инвесторов, либо уполномоченному местным исполнительным и распорядительным органом.

3.6. Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, находящиеся за пределами наружного контура Дома, входящие в состав общего имущества Дома, передаются Застройщиком на безвозмездной основе эксплуатирующим их организациям, как сумма затрат по их строительству, в установленном законодательством порядке. Инвестор дает согласие на безвозмездную передачу указанного в данном пункте имущества (объектов инженерно-транспортной инфраструктуры), о чем свидетельствует его подпись в Договоре. Перечень этих объектов и формирование суммы затрат по их строительству доверяется Инвестором Застройщику без дополнительных с ним (Инвестором) согласований. Данное полномочие вступает в силу за 3 месяца до приемки Дома в эксплуатацию и действует с этого момента 3 года.

3.7. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, материалов, гарантийные сроки на которое установлены заводом-изготовителем, составляет 5 лет, если меньший срок не установлен законодательством. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня приемки Дома в эксплуатацию.

3.8. Застройщик и Продавец не несут ответственности за дефекты, возникшие в связи с неправильной эксплуатацией Квартиры и (или) иных помещений Дома, действиями (бездействиями) Инвестора (собственника, пользователя) Квартиры, либо третьих лиц, а также произведенными

перепланировками, переустройствами или ремонтами в Квартирах, изменением проектных решений, в том числе по инженерным системам (коммуникациям) и другими неправомерными действиями.

3.9. В период гарантийного срока любые перепланировки Квартиры, ее реконструкция и переустройство, в том числе работы, связанные с изменениями систем водоснабжения, канализации, вентиляции, отопления, энергоснабжения, а также иные работы по Квартире, кроме работ, перечисленных в п. 1.5. Договора, (далее «работы по переустройству»), подлежат обязательному письменному согласованию с Продавцом. В случае проведения Инвестором работ по переустройству Квартиры в период гарантийного срока без письменного согласования Продавца, действие гарантийного обязательства (срока) Продавца и Застройщика прекращается с момента начала проведения работ по переустройству вне зависимости от факта установления причинной связи между выявленными дефектами и проведенными работами по переустройству.

3.10. Недостатки (дефекты), обнаруженные Инвестором при приемке Квартиры или выявленные Инвестором в течение гарантийного срока, возникшие по вине Продавца, являющегося инженерной организацией по Объекту и осуществляющей организацию строительства Дома, устраняются Продавцом за свой счет в согласованный с Инвестором (собственником Квартиры) или представителем ТС срок. Если срок устранения дефектов не согласован, то по соглашению Сторон этот срок составляет 3 месяца при условии предоставления непрерывного доступа в Квартиру. Данный срок может быть продлен по объективным причинам, не зависящим от Застройщика и Продавца. Инвестор обязан своевременно предоставить Продавцу доступ в помещение для устранения выявленных дефектов и отклонений.

Для устранения недостатков (дефектов) Инвестор обязан предоставить доступ в Квартиру в рабочее время Продавца (понедельник-пятница с 8.00 до 17.00). Работы по устранению дефектов выполняются в рабочее время.

Инвестор для устранения дефектов (неделок) обязан обратиться непосредственно к Продавцу. Данное условие Договора Стороны признают существенным.

3.11. Квартира должна эксплуатироваться согласно инструкции по эксплуатации жилого помещения, утвержденной Застройщиком и Продавцом, которая выдается Инвестору при приемке Квартиры по акту приемки-передачи.

#### **4. Порядок расчетов**

4.1. Инвестор финансирует строительство Дома и Квартиры путем приобретения у Продавца Жилищных облигаций, а также путем оплаты по настоящему Договору разницы между стоимостью общей площади Квартир в метрах квадратных с учетом сотых долей метра, и количеством целых квадратных метров, составляющих общую площадь Квартиры. Стоимость Жилищных облигаций и порядок их оплаты регулируются «договором купли-продажи Жилищных облигаций».

4.2. Размер денежных средств, подлежащих внесению Инвестором в счет оплаты стоимости Квартиры с учетом курса доллара США, установленного Национальным Банком Республики Беларусь на момент фактической оплаты, складывается из следующих двух сумм:

4.2.1. суммы оплаты Жилищных облигаций в количестве 64 штук, соответствующем количеству целых квадратных метров общей площади Квартиры. Сумма оплаты за Жилищные облигации будет определена согласно «договору купли-продажи Жилищных облигаций». Указанная сумма в эквиваленте оплачивается на условиях, определенных «договором купли-продажи Жилищных облигаций», по которому Инвестор приобретает и оплачивает Жилищные облигации в указанном количестве.

Внесение денежных средств за 64 кв. метров Квартиры допускается исключительно путем приобретения и оплаты Жилищных облигаций. Не допускается оплата указанных квадратных метров путем перечисления денежных средств в рамках Договора. В случае перечисления Инвестором денежных средств в счет оплаты 64 кв. метров Квартиры по Договору, такие средства подлежат возврату Инвестору на его счет, указанный им в заявлении на возврат перечисленной суммы с указанием реквизитов банковского счета, открытого в банке-резиденте Республики Беларусь (реквизиты банковского счета должны быть достаточными для перечисления Застройщиком денежных средств) в течение 10 дней с даты поступления Застройщику от Инвестора такого заявления. Стороны признают, что период нахождения денежных средств, ошибочно перечисленных в качестве оплаты по Жилищным облигациям за квадратные метры в рамках Договора, до истечения срока их возврата, не является периодом пользования Застройщиком чужими денежными средствами.

4.2.2. суммы денежных средств, уплачиваемой в счет оплаты разницы между общей площадью Квартиры в метрах квадратных с учетом сотых долей метра на основании обмеров РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и количеством квадратных метров, оплаченных Жилищными облигациями, указанным в «договоре купли – продажи Жилищных облигаций».

Инвестор перечисляет на расчетный счет Застройщика сумму, подлежащую оплате в соответствии с данным подпунктом, в белорусских рублях в размере, рассчитанном исходя из площади вышеуказанной разницы и стоимости одного метра квадратного в сумме, эквивалентной \_\_\_\_\_ долларам США долларам США по курсу доллара США, установленного Национальным Банком Республики Беларусь на день осуществления платежа. Назначение платежа в данном случае формулируется следующим образом: «оплата по договору создания жилого помещения». Данная сумма перечисляется Инвестором после ввода Дома в эксплуатацию на основании соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

4.3. Независимо от результатов обмеров РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (возможного отклонения (уменьшения или увеличения) количества целых метров Квартиры от количества Жилищных облигаций, указанных в «договоре купли – продажи Жилищных облигаций»), погашению передачей Квартиры подлежат все Жилищные облигации, которые Инвестор обязался приобрести у Продавца согласно «договору купли – продажи Жилищных облигаций».

По результатам обмеров РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» возврат Инвестору денежных средств (в случае уменьшения количества целых метров по сравнению с количеством Жилищных облигаций) регулируется «договором купли – продажи Жилищных облигаций».

4.4. Инвестор, Продавец и Застройщик признают, что в случае, если фактическая стоимость передаваемой Квартиры, отраженная по данным бухгалтерского учета Застройщика, будет отличаться от суммы, внесенной Инвестором в счет оплаты стоимости Квартиры в соответствии с п. 4.2 - 4.3. настоящего Договора, в том числе в счет оплаты стоимости Жилищных облигаций, то данное обстоятельство не является основанием для пересмотра (изменения) суммы (размера) платежей, подлежащих оплате за приобретаемую Квартиру по «договору купли-продажи Жилищных облигаций» и Договору.

4.5. На сумму денежных средств, полученных по Договору, проценты, как за пользование суммой коммерческого займа, не начисляются.

## **5. Порядок погашения Жилищных облигаций**

5.1. Застройщик в течение месяца с момента ввода Дома в эксплуатацию сообщает об этом Инвестору путем размещения соответствующего объявления на сайте Застройщика или иным способом, по усмотрению Застройщика.

5.2. В случае досрочного окончания строительства Дома Застройщик имеет право объявить о досрочном погашении Жилищных облигаций. Застройщик уведомляет Инвестора о досрочном погашении Жилищных облигаций за 40 дней до начала их досрочного погашения путем размещения соответствующего объявления на сайте Застройщика или иным способом, по усмотрению Застройщика.

5.3. Инвестор обязан не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до начала погашения (досрочного погашения) Жилищных облигаций в письменной форме уведомить Застройщика о выбранном способе погашения Жилищных облигаций, если иное не предусмотрено Договором. Уведомление должно быть представлено Инвестором по месту нахождения Застройщика, указанному в договоре. При не поступлении соответствующего уведомления в срок более 2 (двух) месяцев с даты начала погашения Жилищных облигаций Застройщик погашает Жилищные облигации только путем передачи Квартиры.

## **6. Права и обязанности Сторон**

### **6.1. Инвестор имеет право:**

6.1.1. ознакомиться с проектной документацией, имеющей отношение к Квартире, и решением о выпуске приобретаемых им Жилищных облигаций. Проектная документация доступна для ознакомления в офисе Продавца по адресу: г. Минск, пер. Войсковой, 12, каб. 105. Для ознакомления с проектной документацией Инвестор должен не позднее, чем за два рабочих дня письменно уведомить об этом Продавца, который уполномочен от имени Застройщика знакомить Инвестора с проектной документацией;

6.1.2. получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома. В состав информации входит информация о сроках завершения строительства, выполнении графика производства работ на Доме. Непосредственное предоставление информации производится Продавцом, который уполномочен совершать данное действие от имени Застройщика;

6.1.3. требовать от Продавца и Застройщика устранения дефектов и недоделок в Квартире, возникших по их вине и выявленных в течение гарантийного срока в порядке и на условиях, определенных Договором.

## **6.2. Инвестор обязан:**

6.2.1. приобрести Жилищные облигации в количестве, по цене и в порядке, предусмотренном «Договором купли-продажи Жилищных облигаций»,

6.2.2. перечислять денежные средства в размерах и в сроки, установленные в Договоре и «Договоре купли-продажи Жилищных облигаций»;

6.2.3. при выборе способа погашения Жилищных облигаций путем получения Квартиры - принять от Застройщика законченную строительством Квартиру по Акту приемки-передачи (подписать его) в соответствии с условиями, определенными Договором;

6.2.4. в течение 1 месяца со дня оформления права собственности на Квартиру вступить в созданное ТС для управления Домом и обеспечения сохранности, содержания и использования недвижимого имущества в соответствии с законодательством Республики Беларусь о совместном домовладении, заключить с ТС «Договор об участии собственника квартиры в жилом доме совместного домовладения в расходах по содержанию, эксплуатации и ремонту жилого дома» и нести необходимые в связи с этим расходы. В случае неисполнения данного обязательства Инвестор уплачивает Застройщику пеню в размере 1/2 базовой величины за каждый день такой просрочки;

6.2.5. в 1 (месячный) срок с момента направления Застройщиком Инвестору уведомления о необходимости получения документов для оформления права собственности на Квартиру оформить право собственности на построенную Квартиру.

Оформление прав собственности Инвестора производится Инвестором самостоятельно и за свой счет.

6.2.6. получить от Застройщика комплект ключей от Квартиры и документы на установленное оборудование в порядке и на условиях Договора;

6.2.7. компенсировать фактические затраты Застройщика по эксплуатации и содержанию Квартиры и Дома (в части общего имущества, определяемого пропорционально общей площади Квартир) в порядке и на условиях Договора.

6.2.8. письменно известить Застройщика об изменении реквизитов, указанных в Договоре, в 7-дневный срок с даты таких изменений. В случае неисполнения данной обязанности риск неблагоприятных последствий, связанных с невозможностью получения уведомлений, иной корреспонденции, внесением неверных сведений в документы, необходимые для государственной регистрации, и другими негативными последствиями, несет Инвестор.

6.2.9. В случае необходимости устранения дефектов в Квартире в гарантийный срок обеспечить доступ в Квартиру в рабочее время и при необходимости обеспечить отключение воды в стояках, доступ к общедомовому оборудованию. В случае не предоставления доступа в Квартиру, к общедомовому имуществу или не отключения подачи воды в стояках (при необходимости), срок устранения дефектов и отклонений от ТНПА увеличивается на количество дней просрочки исполнения Инвестором своих обязательств;

6.2.10. В случае необходимости устранения дефектов в Квартире в гарантийный срок Инвестор обязан обеспечить отключение воды в стояки, доступ к общедомовому оборудованию. В случае не предоставления доступа в помещение, к общедомовому имуществу или не отключения подачи воды в стояках (при необходимости) срок устранения дефектов и отклонений от ТНПА увеличивается на количество дней просрочки исполнения Инвестором своих обязательств согласно настоящему пункту Договора.

## **6.3. Застройщик имеет право:**

6.3.1. требовать от Инвестора перечисления средств на строительство Квартиры на условиях, определенных в Договоре;

6.3.2. получать от Инвестора денежные средства в счет оплаты стоимости Квартиры в соответствии с п.4.2.2. Договора, а также компенсации своих затрат по эксплуатации и обслуживанию Квартиры и Дома (в части общего имущества, определяемого пропорционально общей площади Квартир) в соответствии с пунктом 3.1.4 Договора;

6.3.3. не передавать документы, необходимые для оформления Квартиры в собственность, до полного исполнения Инвестором принятых на себя обязательств по Договору (в том числе по полной

оплате Жилищных облигаций по «договору купли – продажи Жилищных облигаций»), выплаты предусмотренных соглашением штрафных санкций и возмещения убытков (затрат) Застройщику;

6.3.4. вносить необходимые изменения в проектную документацию по строительству Дома Объекта без согласия Инвестора;

6.3.5. самостоятельно привлекать других инвесторов для строительства в Доме помещений, не относящихся к Квартире;

6.3.6. выступить инициатором создания ТС к моменту ввода Дома в эксплуатацию. Председателю ТС Договором Инвестор дает право самостоятельно решать все организационно-правовые вопросы, подписывать все документы, связанные с функционированием Дома, оформлением в пользование ТС земельного участка, закрепляемого за ТС для нужд эксплуатации законченного строительством Дома, регистрацией и технической инвентаризацией построенного и сданного в эксплуатацию Дома (либо его части);

6.3.7. получать от Инвестора документы и сведения, необходимые для исполнения Договора;

6.3.8. решать другие вопросы, направленные на успешное достижение цели по Договору;

6.3.9. расторгнуть Договор (отказаться в одностороннем и внесудебном порядке от исполнения Договора) в случаях, предусмотренных Договором. В соответствии со ст. 291 и п. 3 ст. 420 ГК РБ в случае одностороннего отказа Договор считается расторгнутым.

#### **6.4. Застройщик обязан:**

6.4.1. ознакомить Инвестора с документами, перечисленными в подпункте 1.1 Договора. Подписывая Договор, Инвестор тем самым подтверждает, что он ознакомился с указанными документами;

6.4.2. обеспечить в срок, указанный в Договоре, строительство Квартиры в составе Дома в соответствии с проектной документацией, утвержденной Застройщиком;

6.4.3. принимать меры по организации непрерывного процесса финансирования строительства Дома, контролировать поступление средств на строительство Дома, обеспечить информирование Инвестора по вопросам исполнения Договора, контролировать исполнение обязательств по Договору; информировать Инвестора об отсутствии возможности по обеспечению непрерывного процесса финансирования.

Инвестор согласен с тем, что под отсутствием возможности организации обеспечения непрерывного финансирования понимается также ситуация, когда с Застройщиком по каким-либо причинам не будут заключены договоры по реализации части квартир Дома (или все договоры, либо существенная для Застройщика их часть, не будут надлежаще исполнены Инвесторами).

6.4.4. заключить договор с правопреемником Инвестора в случае смерти Инвестора или реорганизации юридического лица, являющегося Инвестором по Договору;

6.4.5. уведомить Инвестора о вносимых изменениях в проект Дома, в случае если они повлекут существенное изменение качественных показателей Квартиры;

6.4.6. обеспечивать сохранность установленного оборудования до передачи Квартиры Инвестору;

6.4.7. обеспечить государственную регистрацию Дома в установленном порядке, а также подготовку необходимых документов и передачу их представителю ТС, в том числе для последующего оформления прав на земельный участок;

6.4.8. передать РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» и Инвестору необходимые документы для оформления права собственности Инвестора на Квартиру при выполнении Инвестором своих обязательств согласно Договору;

6.4.9. передать Инвестору Квартиру по Акту приемки-передачи в соответствии с законодательством Республики Беларусь и условиями Договора;

6.4.10. уполномочить лицо по обеспечению устранения недостатков (дефектов), обнаруженных в переданной Квартире и отраженных в Акте приемки-передачи, либо выявленных в течение установленных законодательством сроков для их устранения. Уполномоченным лицом по организации указанной работы, в соответствии с заключенным между Застройщиком и Продавец «Договором на оказание инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью», является ОАО «Минскпромстрой», в адрес которого Инвестор должен обратиться с соответствующим заявлением.

В случае необходимости устранения дефектов в Квартире в гарантийный период Инвестор обязан обеспечить отключение подачи воды в стояки, доступ к общедомовому оборудованию. В случае не предоставления доступа в помещение, к общедомовому имуществу или не отключения подачи воды в стояках (при необходимости) срок устранения дефектов и отклонений от ТНПА увеличивается на количество дней просрочки исполнения Инвестором своих обязательств согласно настоящему пункту Договора;

6.4.11. Передать в установленном порядке общее имущество Дома ТС.

## **6.5. Продавец имеет право:**

6.5.1. контролировать исполнение Сторонами условий Договора;

6.5.2. требовать от Инвестора предоставления доступа в Квартиру в период гарантийного срока эксплуатации Дома для осуществления необходимых работ по устранению дефектов (недоделок).

## **6.6. Продавец обязан:**

6.6.1. совместно с Застройщиком ознакомить Инвестора с документами, перечисленными в подпункте 6.1.1. Договора. Подписывая Договор, Инвестор тем самым подтверждает, что он ознакомился с указанными документами;

6.6.2. заключить договор с правопреемником Инвестора в случае смерти Инвестора (или реорганизации юридического лица, являющегося Инвестором по Договору);

6.6.3. устранить недостатки (дефекты), обнаруженные в переданной Квартире и отраженные в Акте приемки - передачи, либо выявленные в течение гарантийного срока, если такие дефекты возникли по его вине.

## **7. Изменение, дополнение, расторжение и прекращение Договора**

7.1. При переносе сроков строительства Дома или изменении цены Квартир по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Стороны обязаны заключить соответствующее дополнительное соглашение. Дополнения и изменения к Договору оформляются дополнительным соглашением.

7.2. В случае необоснованного отказа (иного уклонения) Инвестора от подписания дополнительного соглашения к Договору в части изменения цены на условиях, определенных п. 4.3. Договора, по истечении 30 дней со дня направления Инвестору предложения о таком изменении, а также в случае невнесения Инвестором в полном объеме платежей, предусмотренных п. 4.2. Договора, в течение 30 дней с момента наступления срока платежа, предусмотренного Договором, Стороны договорились, что Инвестор вправе выбрать способ погашения Жилищных облигаций только путем выплаты Застройщиком их номинальной стоимости. Инвестор обязан перевести Жилищные облигации на счет «депо» Застройщика на следующий день за днем перечисления на счет Инвестора денежных средств. Перевод Жилищных облигаций со счета «депо» Инвестора на счет «депо» Застройщика осуществляется за счет Инвестора. Квартира переходит в полное распоряжение Застройщика или Продавца. Квартира переходит в распоряжение Продавца только в том случае если это установлено отдельным соглашением между Продавцом и Застройщиком.

В случае прекращения договора купли-продажи Жилищных облигаций (под прекращением Стороны понимают расторжение, односторонний отказ от исполнения в случаях, предусмотренных «договором купли-продажи Жилищных облигаций» или законодательством, иные основания прекращения), за исключением надлежащего его исполнения, действие Договора соответственно прекращается с даты прекращения «договора купли - продажи Жилищных облигаций». Продавец обязуется письменно уведомить Стороны договора о таком обстоятельстве прекращения «договора купли-продажи Жилищных облигаций». В таких случаях, Инвестор вправе требовать от Продавца выкупа у него Жилищных облигаций по цене их номинальной стоимости, т. е. возвращаемая Инвестору в белорусских рублях сумма денежных средств равняется номинальной стоимости выкупленных Инвестором Жилищных облигаций.

Выплата денежных средств осуществляется в течение одного месяца с момента подписания договора купли-продажи Жилищных облигаций (т.е. выкупа Жилищных облигаций у Инвестора).

7.3. В случае прекращения (расторжения) Договора по основаниям, указанным в данном пункте, Инвестор утрачивает право на погашение Жилищных облигаций путем получения Квартиры (её части) или иных жилых помещений в Доме. За Инвестором сохраняется право либо реализовать Жилищные облигации Продавцу, либо обратиться к Застройщику за погашением Жилищных облигаций по их номинальной стоимости.

В случае прекращения Договора, за исключением надлежащего исполнения или случая описанного в п. 7.4. Договора, Застройщик и Продавец обязаны подписать дополнительное соглашение к «договору создания жилых помещений» № 3-2017сжп от 11.05.2017г., включив Квартиру в перечень квартир (Приложение № 1) и в отношении Квартиры действуют все положения «договора создания жилого помещения № 3-2017сжп от 11.05.2017г.». Взаиморасчеты между Продавцом и Застройщиком при этом осуществляются в порядке определенном «договором создания жилых помещений № 3-2017сжп от 11.05.2017г.».

7.4. Инвестор не имеет права уступать свои права и обязанности, вытекающие из сути Договора, третьим лицам, без письменного согласия Застройщика и Продавца, оформленного в письменном виде.

Отчуждение Жилищных облигаций Инвестором третьему лицу допускается только при условии заключения между Застройщиком, Продавцом и лицом, приобретающим Жилищные облигации, нового договора создания жилого помещения в отношении Квартиры.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. При несвоевременной оплате Инвестором сумм, подлежащих оплате по п.4.2.2. Договора, он по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа.

8.2. При вводе Дома в эксплуатацию или передаче Квартиры с нарушением сроков, установленных в Договоре, Застройщик возмещает Инвестору, внесшему все предусмотренные по Договору платежи, неустойку (пеню) в размере 0,001 процента от суммы внесенных Инвестором платежей по Договору за каждый день просрочки, но не более 2,0% от такой суммы, если больший размер санкций не определен решениями Президента Республики Беларусь. Данная ответственность не применяется, если нарушение сроков ввода Дома в эксплуатацию наступило в связи с невыполнением Инвестором своих обязательств, в том числе по иным договорам, заключенным Инвестором с Застройщиком по обеспечению строительства Дома.

8.3. В случае, когда Инвестор в течение 1 (одного) месяца с момента уведомления Застройщика о возможности передачи Квартиры не обратился к Застройщику для подписания Акта приемки – передачи, он (Инвестор) выплачивает Застройщику штрафные санкции в размере 1 (одной) базовой величины за каждый день просрочки, начиная с 32 – го дня после вышеозначенного уведомления Застройщика.

8.4. Инвестор 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 по Договору, если докажет, что их неисполнение явилось следствием непреодолимой силы или нарушения Инвестором (собственником Квартиры или собственником Дома) установленных правил пользования Квартирой, эксплуатации Дома. Застройщик также освобождается от ответственности по договору за несвоевременный ввод объекта в эксплуатацию в случае нарушения Инвестором порядка оплаты Жилищных облигаций и иных платежей, предусмотренных Договором.

Стороны освобождаются от ответственности по Договору, если нарушения Договора вызвано неисполнением (ненадлежащим исполнением) второй стороной своих обязательств по Договору, а также иных договоров, заключенных Инвестором с Застройщиком по обеспечению строительства Дома.

8.5. Стороны признают, что условия «договора купли-продажи Жилищных облигаций» по Квартире, в части:

- размера денежных средств, подлежащих внесению в оплату стоимости Квартиры путем приобретения Жилищных облигаций, количество Жилищных облигаций с указанием суммы их номинальных стоимостей и ее эквивалента, выраженного в квадратных метрах общей площади Квартиры;
- порядка внесения денежных средств для приобретения Жилищных облигаций;
- порядка возврата денежных средств владельцу Жилищных облигаций в случае неисполнения обязательств по договору, или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения, являются существенными условиями Договора, согласованными Сторонами при подписании «договора купли продажи Жилищных облигаций».

8.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

8.7. Почтовая корреспонденция в адрес Продавца направляется по почтовому адресу.

8.8. Договор завизирован на каждом листе заместителем главного инженера по перспективному развитию собственного строительства ОАО «Минскпромстрой» Гусачком А.Н.

8.9. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.10. К Договору прилагается приложение № 1 «Характеристика Квартиры».

## **9. Реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик**  
ООО «ТРАЙПЛ»

**Продавец**  
ОАО «Минскпромстрой»

220035, г. Минск, пр-т Победителей, д. 51, корп.2,  
пом.15

УНП 100017108 ОКПО 14517304

р/с 3012524010632 в ЦБУ №524 ОАО «АСБ  
Беларусбанк», адрес банка: г. Минск,  
ул.Физкультурная,31,код 795;

Первый заместитель  
генерального директора

\_\_\_\_\_ Д.А. Ярмак

Юридический адрес: 220102, г. Минск, пр.  
Партизанский, д.144 каб.27

Почтовый адрес: 220034, г. Минск, пер.  
Войсковой 12

УНП 100064639.

р/с № 3012100246025 в Центре банковских  
услуг № 701 ОАО "БПС-Сбербанк", БИК  
153001369;

Первый заместитель  
генерального директора

\_\_\_\_\_ М.Л. Ашмян

**Инвестор**

Гражданка Республика Беларусь

\_\_\_\_\_

Исполнитель

**ДОГОВОР № 16-3-01**  
**купли-продажи Жилищных облигаций**

г. Минск

« » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Гражданка Республика Беларусь \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и

Открытое акционерное общество (ОАО) «Минскпромстрой», зарегистрированное в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей решением Мингорисполкома от 12 июля 2016 года за № 100064639, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице первого заместителя генерального директора Ашмяна Михаила Леонидовича, действующего на основании доверенности № 1-25/7536 от 13.12.2016 г., с другой стороны,

совместно именуемые Стороны,

в целях приобретения Покупателем квартиры № 1 в строящемся в доме № 3 (по генплану) в составе объекта "Группа жилых домов с подземными гараж-стоянками в квартале ул. М.Богдановича - В.Хоружей - Куйбышева - пр. Машерова", именуемой далее по тексту Квартиры, и исполнения обязательств Сторон, вытекающих из заключаемого между обществом с ограниченной ответственностью «ТРАЙПЛ» (далее по тексту ООО «ТРАЙПЛ»), Продавцом и Покупателем договора создания жилого помещения № 3-01 от «31» мая 2017 года, предусматривающего строительство Квартиры для передачи её в собственность Покупателя (далее по тексту «Договор создания жилого помещения»),

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. В целях приобретения Покупателем Квартиры в жилом доме № 3 (по генплану) в составе объекта "Группа жилых домов с подземными гараж-стоянками в квартале ул. М.Богдановича - В.Хоружей - Куйбышева - пр. Машерова" (далее по тексту – Объект), именуемом далее по тексту «Дом», Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется оплатить на условиях, определенных настоящим Договором, и принять следующие ценные бумаги:

вид ценных бумаг: облигации; тип: именные,

полное наименование: именные жилищные облигации ООО «ТРАЙПЛ»,

эмитент: Общество с ограниченной ответственностью «ТРАЙПЛ»,

поручитель: Открытое акционерное общество «Минскпромстрой»,

номинальная стоимость одной Жилищной облигации: 700,00 рублей (Семьсот рублей 00 копеек),

количество: 64 штуки,

номер выпуска: 16 (шестнадцатый),

номер и дата государственной регистрации: 5-200-02-2937 от 10 апреля 2017 г.,

форма выпуска: Жилищные, именные, бездокументарные (в виде записей на счетах), бездоходные,

конвертируемые,

одна Жилищная облигация эквивалентна 1 м<sup>2</sup> общей площади Квартиры,

депозитарий Эмитента (Продавца): ЗАО «Лидеринвест», 220015 Республика Беларусь, г.Минск, ул. Я.Мавра, 41, офис 512,

далее по тексту «Жилищные облигации».

1.2. Цена продажи одной Жилищной облигации согласно настоящему Договору составляет сумму эквивалентную \_\_\_\_\_ долларам США по курсу Национального банка Республики Беларусь на дату платежа. Общая стоимость продаваемых по настоящему Договору Жилищных облигаций составляет сумму эквивалентную \_\_\_\_\_ по курсу Национального банка Республики Беларусь на даты платежей.

1.3. Право на жилищные облигации появляется у Покупателя только после перевода Жилищных облигаций Продавцом на счёт депо Покупателя. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, Жилищные облигации, указанные в п.1.1. настоящего договора, никому не отчуждены, не заложены, в споре и под арестом или запретом не состоят, не переданы в доверительное управление, свободны от прав третьих лиц, ограничения и запреты на совершение сделок с данными жилищными облигациями отсутствуют.

## 2. Порядок расчетов

2.1. Покупатель оплачивает Продавцу стоимость Жилищных облигаций по предоплате в следующем порядке:

№ пакета Жилищных облигаций	Кол-во Жилищных облигаций, шт.	Эквивалент кв.м. общей площади Квартиры	Стоимость пакета Жилищных облигаций, долларов США	Срок платежа
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>x</b>

2.2. Сумма денежных средств в рублях Республики Беларусь, эквивалентная долларовому США эквиваленту стоимости пакета Жилищных облигаций в долларах США, определяется как произведение суммы в долларах США на его курс по отношению к белорусскому рублю, установленный Национальным банком Республики Беларусь на день осуществления платежа.

Стороны договорились, что в случае, если в период исполнения настоящего договора официальный курс доллара США, установленный Национальным банком Республики Беларусь (далее по тексту НБ РБ), будет на 3% и более ниже средневзвешенного курса доллара США по отношению к белорусскому рублю, определенного по результатам торгов на ОАО "Белорусская валютно-фондовая биржа" (тип торгов фиксинг), далее по тексту «биржевой курс», то в этот день сумма платежа Покупателя по договору определяется, как произведение суммы в долларах США на «биржевой курс» на дату платежа Покупателя. В том случае, если торги на ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа» в день платежа Покупателя не проводились, то для определения платежа Покупателя (соотношение курсов) принимается «биржевой курс», определенный по результатам торгов, проведенных в последний рабочий день ОАО «Белорусская валютно-фондовая биржа», в котором проводились торги, предшествующий дню платежа Покупателя.

Разница между официальным курсом доллара США, установленным НБ РБ, и «биржевым курсом» определяется по расчету: «биржевой курс» /официальный курс НБ РБ \* 100 .

Продавец размещает информацию о фактических датах, когда официальный курс НБ РБ был ниже на 3% и более «биржевого курса» на своем сайте [www.minskpromstroy.by](http://www.minskpromstroy.by) в разделе «Новости».

2.3. Перечисление денежных средств по настоящему Договору Покупатель осуществляет в безналичном порядке или наличными средствами через банк на расчетный счет Продавца № 3012100246025 в Центре банковских услуг №701 ОАО «БПС-Сбербанк», с указанием назначения платежа **«в целях приобретения облигаций согласно условиям договора купли-продажи № 16-3-01»**.

2.4. В случае перечисления каких-либо денежных средств от Продавца Покупателю, они (денежные средства) перечисляются только на счет Покупателя в банке Республики Беларусь. Для этого Покупатель обязан письменно сообщить Продавцу свои банковские реквизиты.

2.5. Все платежи Покупателя по настоящему Договору засчитываются в счет платежа Покупателя, предусмотренного настоящим Договором, срок которого наступает ранее вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе.

2.6. В течение 2-х банковских дней со дня подписания настоящего договора до осуществления платежей по настоящему договору Покупатель обязан обратиться в ЗАО «Лидеринвест», 220015 Республика Беларусь, г.Минск, ул. Я.Мавра, 41, офис 512 за регистрацией настоящего договора.

2.7. Продавец в течение пяти месяцев с даты перечисления Покупателем предоплаты за Жилищные облигации, но не позднее даты окончания обращения Жилищных облигаций, осуществляет перевод Жилищных облигаций на счет «депо» Покупателя в депозитарии Продавца в полном объеме средств, поступивших от Покупателя в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора. Одновременно в момент перевода Жилищных облигаций, Продавец осуществляет зачет поступивших от Покупателя средств в счет оплаты переведенных на счет «депо» Покупателя Жилищных облигаций.

Счет «депо» Покупателя открывается депозитарием Продавца на основании настоящего Договора после соответствующего поручения Продавца

## 3. Ответственность Сторон

3.1. В случае, если одна из Сторон по настоящему Договору просрочит исполнение своих обязательств по настоящему Договору, она уплачивает потерпевшей Стороне пеню в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от суммы неисполненных обязательств за каждый день просрочки, кроме случаев, когда неисполнение исключает ответственность Сторон (форс-мажорные обстоятельства).

3.2. При расчете суммы пени размер неисполненного денежного обязательства рассчитывается, исходя из курса доллара США, установленного Национальным банком Республики Беларусь на день договорного срока внесения соответствующего платежа.

3.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами настоящего Договора, разрешаются путем переговоров между ними, а при не достижении согласия рассматриваются в суде в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

#### 4. Особые условия

4.1. Покупатель ознакомился с решением о шестнадцатом выпуске Жилищных облигаций ООО «ТРАЙПЛ» и принимает условия размещения, обращения и погашения Жилищных облигаций, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, в том числе срок завершения обращения Жилищных облигаций – 30 ноября 2018 года.

Покупатель принимает на себя обязательства по оплате услуг ЗАО «Лидеринвест», 220015 Республика Беларусь, г. Минск, ул. Я.Мавра, 41, офис 512, связанных с переводом Жилищных облигаций от Покупателя к Продавцу.

4.2. Стороны подтверждают, что между Покупателем, Продавцом и ООО «ТРАЙПЛ» заключается «договор создания жилого помещения».

4.3. Покупателю известно, что для строительства Объекта между ОАО «Минскпромстрой» и ООО «ТРАЙПЛ» заключен «договор №36/2013 на оказание инженерных услуг по комплексному управлению строительной деятельностью» от 23.07.2013 года.

4.4. В случае просрочки оплаты Покупателем в полном объеме любого из платежей по настоящему Договору сроком более, чем на 20 календарных дней, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке. Отказ от исполнения настоящего Договора оформляется путем направления письменного уведомления Продавца в адрес Покупателя. Настоящий Договор считается расторгнутым и прекращает свое действие с момента направления письменного уведомления об отказе от его исполнения в адрес Покупателя.

При расторжении настоящего Договора (одностороннем отказе Продавца от его исполнения) прекращаются обязательства Продавца по передаче Жилищных облигаций Покупателю.

4.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 4.4. настоящего Договора) или по инициативе Покупателя расторгнуть настоящий Договор, подлежит расторжению «Договор создания жилого помещения». Покупатель вправе требовать от Продавца выкупа у него Жилищных облигаций по цене их номинальной стоимости, т. е. возвращаемая Покупателю в белорусских рублях сумма денежных средств равняется номинальной стоимости выкупленных Покупателем Жилищных облигаций.

Выплата денежных средств осуществляется в течение одного месяца с момента подписания договора купли-продажи Жилищных облигаций (т.е. выкупа Жилищных облигаций у Покупателя).

Для реализации права на выкуп Жилищных облигаций Покупатель обязан в срок не более 30 дней с момента расторжения настоящего Договора, обратиться с соответствующим заявлением в адрес Продавца.

В случае не обращения Покупателя к Продавцу с просьбой о выкупе Жилищных облигаций в сроки, указанные в настоящем Договоре, Продавец не обязан выкупать Жилищные облигации. При этом они подлежат погашению ООО "ТРАЙПЛ" путем выплаты Покупателю их номинальной стоимости.

4.6. При погашении Жилищных облигаций Покупатель имеет право получить номинальную стоимость принадлежащих ему Жилищных облигаций либо Квартиру.

Порядок погашения Жилищных облигаций Квартирой определяется в соответствии с «Договором создания жилого помещения».

Для погашения Жилищных облигаций денежными средствами Покупатель обязан не позднее, чем за **30 (тридцать)** календарных дней до начала их погашения (досрочного погашения) в письменной форме уведомить об этом ООО «ТРАЙПЛ» (адрес: г. Минск, пр-т Победителей, 51/2, пом.15) и Продавца. При поступлении такого уведомления расторгается «Договор создания жилого помещения». В таком случае Покупателю возвращается номинальная стоимость оплаченных Покупателем Жилищных облигаций. Выплата денежных средств осуществляется в течение 1 (одного) месяца с момента подписания соглашения о выкупе Жилищных облигаций, но не позднее двух месяцев с даты начала погашения Жилищных облигаций, определяемой в соответствии с Решением о первом выпуске Жилищных облигаций. При погашении Жилищных облигаций Покупатель должен перевести Жилищные облигации на счет «депо» Продавца не позднее рабочего дня, следующего за днем перечисления на счет Покупателя (выплаты Покупателю) денежных средств, необходимых для погашения Жилищных Облигаций.

4.7. Покупатель не имеет права уступать свои права и обязанности, вытекающие из сути настоящего Договора, третьим лицам без письменного согласия Продавца, оформленного в установленном порядке.

Отчуждение Жилищных облигаций Покупателем третьему лицу допускается только при условии внесения соответствующих изменений в настоящий Договор, расторжения «Договора создания жилого помещения» и заключении между лицом, приобретающим Жилищные облигации, ООО «ТРАЙПЛ» и Продавцом нового договора создания жилого помещения в отношении Квартиры.

4.8. В случае погашения Жилищных облигаций передачей Квартирой погашению подлежат все Жилищные облигации, указанные в пункте 1.1. настоящего Договора, независимо от результатов обмеров РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

4.9. В случае, если общая площадь Квартиры, определенная по результатам обмеров РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» станет меньше 64 м<sup>2</sup>, общая стоимость продаваемых по Договору Жилищных облигаций уменьшается. К возврату Покупателю причитается сумма денежных средств, определенная, как произведение цены 1 (Одной) Жилищной облигации в белорусских рублях, равной сумме оплаты Покупателем за последнюю выкупленную 1 (Одну) Жилищную облигацию, на разницу между 64 м<sup>2</sup> и общей площадью квартиры (по СНБ) по результатам обмеров РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

## 5. Заключительные положения

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения «Договора создания жилого помещения» и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут Сторонами в период его действия на основании взаимного письменного соглашения Сторон. Все приложения, дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

5.3. Договор завизирован на каждом листе заместителем главного инженера по перспективному развитию собственного строительства ОАО «Минскпромстрой» Гусачком А.Н.

5.4. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: три экземпляра Продавцу (один из которых передается депозитарию, другой – Продавцу, третий - ООО «ТРАЙПЛ»).

## 6. Реквизиты и подписи Сторон

### Продавец

ОАО «Минскпромстрой»  
220102 г. Минск, пр - т Партизанский, д 144,  
кабинет 27  
Расчетный счет 3012100246025в Центре  
банковских услуг № 701 ОАО «БПС -  
Сбербанк», БИК 153001369  
ул. Чкалова, 18/1, код банка 369,  
ОКПО 05567094  
УНП 100064639

Первый заместитель  
генерального директора  
ОАО «Минскпромстрой»

\_\_\_\_\_ М.Л. Ашмян

### Покупатель

Гражданка Республика Беларусь

Исполнитель \_\_\_\_\_

Памятку на оплату Жилищных облигаций получил (ла)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

## Характеристика Квартиры № 1

Квартира № 1 на 1 этаже в жилом доме № 3 (по генплану) (далее по тексту – «Дом») в составе объекта "Группа жилых домов с подземными гараж-стоянками в квартале ул. М.Богдановича - В.Хоружей - Куйбышева - пр. Машерова".

Дом состоит из одной 9-тиэтажной секции, 43 квартиры, конструктивно представляет собой железобетонный монолитный каркас с заполнением наружных стен из керамических поризованных блоков с утеплением и покраской, а также с вентилируемым фасадом. Строительная серия индивидуальная. Дом строится в составе группы 6<sup>ти</sup> домов, имеющих общую огражденную территорию. Здание имеет подземный уровень на отметке -5.000, а также технический этаж над частью здания. Технический этаж представляет собой надстройку на кровле, в которой запроектирован выход на кровлю. В цокольном этаже предусмотрены инженерные помещения – ИТП, электрощитовая, серверная, водомерная, а также изолированные подсобные помещения. Предусмотрен один лифт – грузопассажирский, мусоропроводы отсутствуют. На отм. -4,950 со стороны улицы запроектирован подземный гараж-стоянка на 71 машино-место (№ 9 по генплану). Из гараж-стоянки предусмотрены выходы через лестничные клетки жилого дома и лифт, выход через рампу и выходы через лестничные клетки непосредственно наружу.

Наружная отделка: облицовка качественными водостойкими материалами, окраска отдельных участков стен фасадными красками, сплошное остекление лоджий на всю высоту этажа.

Объекты недвижимости, связанные с Домом, относящиеся к нему в соответствии с проектной документацией на данный объект и расположенные, как на земельном участке, предоставленном для его строительства, так и на других земельных участках, доля стоимости строительства которых включена в цену приобретения Квартиры:

- объекты инженерно-транспортного обеспечения – инженерные сети электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, связи, диспетчеризации, телефикации, радиофикации, ТП, ПНС, вынос существующих инженерных коммуникаций с площадки строительства, удаление объектов растительного мира, снос существующих строений и другое;

- объекты благоустройства и озеленения территории;

Квартира согласно проектной документации (определения устройства жилых комнат и кухонной зоны) состоит из 2 комнат общей площадью 64,92 кв. метров, в том числе жилой 30,46 кв. метров, вспомогательных помещений общей площадью 22,02 кв.м, из них: туалет - 2.66 кв.м, ванная - 3.44 кв.м, коридор - 12.52 кв.м, лоджия (застекл) - 3.40 кв.м.

Полы - "черновые" (без верхнего покрытия) - цементная стяжка, стены - штукатурка, двери входные - металлические, двери внутренние - нет, окна - согласно ТКП 45-3.02-223-2010 "Заполнение оконных и дверных проемов. Правила проектирования и устройства", остекление балконов (лоджий) - однокамерный стеклопакет, потолок - перетирка, санитарно-техническое оборудование - унитаза, иное оборудование - приборы учета расхода холодной и горячей воды, тепла, электроэнергии, устройство шины заземления в ванной комнате, выравнивающее электрические потенциалы

Квартира передается без выполнения ниже перечисленных работ, а также затрат на приобретение изделий и материалов, комплектующих и запорной арматуры, оборудования, необходимых для этих целей:

- устройство внутренних стен и перегородок, за исключением перегородок ванной комнаты и санитарного узла;
- подготовительные работы под отделку стен и потолков (кроме штукатурки), работы по внутренней отделке помещений (оклейка обоями, покраска, облицовка);
- сантехнические работы (стоимость и установка санитарных приборов, смесителей, водоразборных кранов) за исключением унитаза;
- трубная разводка водопровода и канализации от общедомового (в квартире) стояка к сантехническим приборам, за исключением установки и подключения унитаза;
- чистовые полы (устройство покрытий во всех помещениях, в том числе кухне, ванной комнате, санитарном узле);
- установка внутриквартирных межкомнатных дверей (кроме входной двери в квартиру), встроенной мебели.
- приобретение и установка электроплит, светильников.

Примечание: из – за отсутствия внутренних стен и перегородок на момент ввода Дома в эксплуатацию и его инвентаризации, в техническом паспорте Квартиры не будет указан размер жилой площади Квартиры.

Застройщик  
Первый заместитель  
генерального директора  
ООО «ТРАЙПЛ»

Продавец  
Первый заместитель  
генерального директора  
ОАО «Минскпромстрой»

Инвестор

\_\_\_\_\_ Д.А. Ярмак

\_\_\_\_\_ М.Л. Ашмян

\_\_\_\_\_