

*Типовая форма договора долевого участия  
для многоквартирного жилого дома №5(строительный номер)*

**Договор  
долевого участия физического) лица  
в строительстве жилого дома № \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_**

г. Смоленск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

**Акционерное общество Специализированный застройщик «Ваш дом» (АО Специализированный застройщик «Ваш дом»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, действующий от своего имени и в своих интересах, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Правовое обоснование Договора

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 214-ФЗ).

### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом №5 в микрорайоне №9 юго-восточного жилого района г. Смоленска «Соловьиная роща. Новый квартал» по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Генерала Трошева. 5 этап строительства (строительный адрес) на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:5054, далее - Объект недвижимости, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать указанный в п. 2.2 Договора Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости:

- **квартира №** \_\_\_\_\_,
- **назначение:** жилое;
- **этаж расположения:** \_\_\_\_\_;
- **номер подъезда:** \_\_\_\_\_;
- **общая проектная площадь** \_\_\_\_\_ кв.м., кроме того балкон с понижающим коэффициентом 0,3 - \_\_\_\_\_ кв.м., что составляет - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- **жилая проектная площадь:** \_\_\_\_\_ кв.м.;
- **количество комнат:** \_\_\_\_\_;
- **проектная площадь комнат:** \_\_\_\_\_;
- **проектная площадь и количество помещений вспомогательного назначения:** \_\_\_\_\_ кв.м. в количестве \_\_\_\_\_ шт.:

**наименования и проектная площадь помещений вспомогательного использования:** кухня - \_\_\_\_\_ кв.м., ванная - \_\_\_\_\_ кв.м., санузел - \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая - \_\_\_\_\_ кв.м.,  
Местоположение и технические параметры Объекта долевого строительства на плане Объекта

недвижимости указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Основные характеристики Объекта недвижимости:

Вид – многоквартирный жилой дом, назначение - жилое, этажность - 16, общая площадь - 27159,33 кв. м.

Материал наружных стен: многослойные стены толщиной 420 мм: газосиликатный блок 250 мм на клеевом составе, утеплитель ROCWOOL Венти Батс двухслойный минераловатный общей толщиной 100 мм, воздушная прослойка - 60мм, навесной фасад из металлических кассет - 10 мм.

Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные многопустотные плиты (серия 1.241-1 вып. 27, 36) предварительно напряженные.

Класс энергоэффективности «А+» (очень высокий).

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

**2.4. В Объекте долевого участия выполняются следующие виды работ в соответствии с проектной документацией:**

- улучшенная штукатурка стен;
- подготовка под полы из полусухой стяжки, за исключением балконов;
- установка окон из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом в жилых комнатах и внутриквартирных помещениях;
- остекление балконов из профиля ПВХ с однокамерным стеклопакетом;
- теплоснабжение и горячее водоснабжение от газовой крышной котельной;
- установка узлов учета потребления ресурсов;
- внутриквартирная трубная разводка канализации, водопровода, отопления с установкой радиаторов отопления и заглушек;
- внутриквартирное устройство первичного пожаротушения, предназначенное для ликвидации очага возгорания (пожарный шланг на водопроводе), автономные дымовые пожарные извещатели;
- прокладка кабеля телевидения (кроме кабельного), телефонизации и широкополосного доступа в интернет от распределительной коробки на этаже до квартиры;
- электроснабжение и электроосвещение;
- установка входной двери в квартиру.

**Работы, не предусмотренные в настоящем пункте в Объекте долевого участия не выполняются.**

2.5. Указанный в п. 2.1. Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом и будет изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

### 3. Цена Договора

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору (Цена Договора) является фиксированной, изменению не подлежит. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**; стоимость Объекта долевого строительства - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и стоимости балкона с учетом понижающего коэффициента 0,3 - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за один квадратный метр проектной общей площади Объекта долевого строительства с учетом проектной площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3.

3.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на счет эскроу, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (далее – «Эскроу-агент»), после

регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области. Счет эскроу открывается Участником долевого строительства у Эскроу-агента для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и Договором, на следующих условиях:

3.2.1. **Эскроу-агент:** ПАО Банк «ФК Открытие», ИНН 7706092528, КПП 770501001, место нахождения: г. Москва, адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2209 от 24 ноября 2014 года), корр. счёт № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, адрес электронной почты: SHishovaN@open.ru, номер телефона: +7(4812) 20-16-08; +7(4812) 20-16-47.

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Акционерное общество Специализированный застройщик «Ваш дом» (Застройщик).

3.2.2. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу:

- **Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту:** квартира №\_\_\_\_, основные характеристики которой указаны в п. 2.2 Договора.

- **депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

- **срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:** в соответствии с п. 3.2.4 настоящего Договора.

- **срок условного депонирования:** 05.09.2025 года.

- **реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:**

в пользу Бенефициара: *реквизиты для перечисления Депонируемой суммы указаны в разделе 13 настоящего Договора.*

в пользу Депонента: *счет № \_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, кор. счет № \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.*

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

3.2.3. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.2.4. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п. 3.1. на счет эскроу производится после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области в срок до \_\_\_\_\_ года.

3.3. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика составляет 10% от Цены Договора, указанной в п.3.1. Договора.

3.4. Стороны признают, что если Цена Договора окажется больше затрат Застройщика на строительство (создание) и сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию, то указанная разница составляет вознаграждение Застройщика.

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику в счет

Цены Договора, в полном объеме на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.2. Договора, в сроки, согласованные Сторонами.

#### **4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства**

4.1. Срок окончания строительства Объекта недвижимости: до **05 марта 2025 года**.

4.2. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее **05 сентября 2025 года**.

4.3. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право досрочно начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

4.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им своих обязательств по Договору.

4.5. В срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

4.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в предусмотренный пунктом 4.5. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 4.2 Договора, составляет односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.9. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней.

#### **5. Гарантии качества**

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

5.4. Гарантия не распространяется на те случаи, когда причиной недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства или в Объекте недвижимости является ненадлежащая эксплуатация

Объекта долевого строительства или Объекта недвижимости, а также нарушение требований и технологии процессов ремонта, производства работ, повлекшие ухудшение качества и состояния вышеуказанных объектов или входящего в их состав имущества.

5.5. При выявлении возможного недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного недостатка (дефекта). Если того требует характер возможного недостатка (дефекта), то представитель Застройщика должен прибыть для его осмотра в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления после чего составляется Акт обследования, в котором отражается характер возможного недостатка (дефекта) и срок его устранения.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) в Объекте долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие перепланировки, нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, производства иных работ, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, либо вследствие преднамеренного/непреднамеренного повреждения квартиры Участником долевого строительства и/или третьими лицами.

5.7. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Объекта долевого строительства.

5.8. Стороны признают, что площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением площади Объекта долевого строительства и нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением площади Объекта долевого строительства отклонение площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров от проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

## **6. Обязанности и права Застройщика**

### **6.1. Застройщик обязан:**

6.1.1. Совместно с Участником долевого строительства обратиться за регистрацией Договора в установленном законом порядке в согласованные Сторонами сроки.

6.1.2. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. В случае внесения изменений в проектную документацию на строительство Объекта недвижимости, информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

### **6.2. Застройщик имеет право:**

6.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта недвижимости.

6.2.2. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право досрочно начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

6.2.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.2.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве

подтверждения оферты Застройщика на заключение договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения договора счета эскроу.

## **7. Обязанности Участника долевого строительства**

7.1. Совместно с Застройщиком обратиться за регистрацией Договора в установленном законом порядке в срок не позднее \_\_\_\_\_ года.

7.2. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

7.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

7.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке и в сроки, установленном настоящим Договором.

7.5. С даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту или с даты подписания Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, с учетом п. 4.8 Договора, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключает с эксплуатирующей организацией договор управления многоквартирным домом.

7.6. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договора управления многоквартирным домом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с управлением Объектом недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

7.7. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

7.8. Участник долевого строительства обязуется не позднее \_\_\_\_\_ года предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и Договора.

## **8. Расторжение и изменение Договора**

8.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 8.2. настоящего Договора.

8.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

9.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

9.3. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров,

спутниковое оборудование, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

9.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. Сообщения и уведомления**

10.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

10.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, соответствующее уведомление направляется второй стороне по почте заказным письмом с описью вложения.

10.1.2. Стороны обязаны в трехдневный срок сообщать друг другу об изменении своего юридического или фактического адресов, номера телефона, адреса электронной почты, иной информации, необходимой для исполнения условий Договора. При отсутствии такого сообщения, письменные уведомления и требования, направленные Сторонами по адресам, указанным в части 13 Договора считаются достоверными и направленными надлежащим образом.

10.2. Уведомления и сообщения со стороны Застройщика, за исключением уведомлений и сообщений, направляемых согласно п. 10.1.1 Договора, или порядок направления которых прямо регламентирован действующим законодательством, считаются доведенными до сведения Участника долевого строительства в случае их размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика по адресу: [www.zao-vash-dom.ru](http://www.zao-vash-dom.ru) и в Единой информационной системе жилищного строительства.

## **11. Прочие условия**

11.1. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором ведется строительство Объекта недвижимости, без согласия Участника долевого строительства, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением, перераспределением земельного участка путем его межевания, совершать с данным земельным участком иные действия, не запрещенные действующим законодательством РФ.

11.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

Участник долевого строительства обязан уведомить Нового участника долевого строительства путем включения соответствующего условия в Договор уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с возможной дальнейшей передачей инженерных сетей, обслуживающих многоквартирный дом и не входящих в состав общего имущества Объекта недвижимости, путём передачи на баланс Муниципального образования г. Смоленск и/или специализированных предприятий для их дальнейшей эксплуатации.

11.4. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в

наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров, спутникового оборудования и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, а также изменение фасада, в том числе цветовых решений, остекления балконов) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11.6. После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право производить его переоборудование и перепланировку только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**Не допускается:**

- переоборудование, перепланировка Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций Объекта недвижимости, ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- перепланировка Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры и т.п.

**Строго запрещается:**

- демонтаж оборудования, предназначенного для оповещения о возгорании или ликвидации очага возгорания;
- самовольное присоединение к внутридомовым инженерным системам или присоединение к ним в обход приборов учета; внесение изменений во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Объекта недвижимости, либо в техническую документацию на Объект долевого строительства;
- самовольное нарушение пломб на приборах учета, демонтаж приборов учета.

11.7. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются ФЗ № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

11.8. В случае выполнения самим Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и иных изменениях Объекта недвижимости, Объекта долевого строительства, их инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от строительных и иных норм и правил, препятствующие нормальной эксплуатации жилья. Нанесенный такими действиями третьим лицам материальный ущерб оплачивает Участник долевого строительства.

## **12. Заключительные положения**

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

12.3. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес



регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от АО Специализированный застройщик «Ваш дом».

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

12.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

12.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

12.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства с указанием его расположения на этаже Объекта недвижимости.

### **13. Реквизиты сторон**

#### **Застройщик:**

**АО Специализированный застройщик «Ваш дом»**

214031 Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д. 13

ИНН 6731039170 КПП 673101001

ОГРН 1026701461434

р/сч 40702810823250001650 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве,

БИК 044525411, к/сч 30101810145250000411

Телефон: 8 (4812) 314192, 400100

#### **Участник долевого строительства:**

---

*(в т.ч. адрес для направления почтовой корреспонденции, телефон(ы), адрес электронной почты)*

### **14. Подписи сторон**

#### **Застройщик:**

#### **Участник долевого строительства:**

**План Объекта долевого строительства №\_\_\_\_,**  
**на этаже \_\_\_\_ в подъезде \_\_\_\_, являющегося частью Объекта недвижимости по адресу: Смоленская область,**  
**город Смоленск, ул. Генерала Трошева, многоквартирный жилой дом №5. 5 этап строительства.**