

**ДОГОВОР №Х/ХХ**  
**участия в долевом строительстве**

г. Смоленск

«ХХ» января 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юнити»** (ОГРН 1236700008544, ИНН 6700000663), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора **Петросянц Юлии Викторовны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX г.р., паспорт РФ ХХ ХХ №XXXXXX** выдан **Отделом XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, код подразделения ХХХ-ХХХ, выдан ХХ.ХХ.ХХХХ, СНИЛС ХХХ-ХХХ-ХХХХ, проживающий по адресу: г. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – «Здание гостиницы со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Крупской в г. Смоленске. Земельный участок 67:27:0030702:455» расположенный по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, ул. Крупской, в районе Братского кладбища (строительный адрес, присвоение почтового адреса будет получено после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости); назначение – нежилое, возводимое с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на земельном участке общей площадью **3 480,0 кв.м.** с кадастровым номером **67:27:0030702:455.**

Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на земельном участке указана в градостроительном плане земельного участка (далее-ГПЗУ), выданном **Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска(РФ-67-2-02-0-00-2023-8175 от 29.11.2023г).**

**В соответствии с данными ГПЗУ:**

- Основной вид разрешенного использования земельного участка: **гостиничное обслуживание.**

Земельный участок принадлежит ЗАСТРОЙЩИКУ на праве аренды по Договору аренды земельного участка №1 от 10.11.2023 года, номер регистрационной записи 67:27:0030702:455-67/056/2023-3 от 11.12.2023г, срок действия с 11.12.2023г по 14.11.2027г.

На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств ЗАСТРОЙЩИКА Земельный участок находится в залоге у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, (Универсальная лицензия ЦБ РФ № 2312 от 19 декабря 2018 года), далее АО «Банк ДОМ.РФ», на основании заключенного с АО «Банк ДОМ.РФ» Договора ипотеки № 1815/155-23; ипотека в отношении Земельного участка зарегистрирована 26.12.2023г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, номер регистрации 67:27:0030702:455-67/056/2023-4 и Договора ипотеки № 1816/155-23; ипотека в отношении Земельного участка зарегистрирована 26.12.2023г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, номер регистрации 67:27:0030702:455-67/056/2023-5 . До заключения настоящего Договора АО «Банк ДОМ.РФ» предоставил письменное согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи объектов долевого строительства Застройщиком и принятия их участниками долевого строительства.

**Сведения об объекте недвижимости: этажность-16, количество этажей – 16, материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон; класс энергоэффективности А (очень высокий); класс сейсмостойкость – расчетная сейсмическая интенсивность для площадки изысканий составляет 5 баллов по шкале, **Общая проектная площадь – 12 492,77 кв.м.****

1.2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (апартамент), подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями нежилого помещения и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования.

1.4. **Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства** - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования.

1.5. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. Договора.

**2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

2.1. 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).

2.2. В соответствии с настоящим Договором ЗАСТРОЙЩИК привлекает денежные средства УЧАСТНИКОВ

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для строительства ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанного в п. 1.1. Договора.  
2.3. Право ЗАСТРОЙЩИКА на привлечение денежных средств для строительства ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ подтверждают следующие документы:

- Договор аренды земельного участка №1 от 10.11.2023г.;
- Разрешение на строительство №67-27-71-2023 от 07.12.2023г.;
- Проектная декларация, опубликованная «в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>;
- Градостроительный план земельного участка (далее-ГПЗУ), выданный **Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска(РФ-67-2-02-0-00-2023-8175 от 29.11.2023г).**

2.4. Денежные средства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА размещаются на счете эскроу, открытом в Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86

Срок депонирования денежных средств –30.09.2026

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать для оформления **в собственность гр. РФ Русаку Валерию Дмитриевичу** соответствующий Объект долевого строительства, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства располагается в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ: гостиничный комплекс с апартаментами, назначение – нежилое, возводимое с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на земельном участке общей площадью **3 480,0 кв.м.** кв.м. с кадастровым номером **67:27:0030702:455**, по адресу: **Смоленская область, г. Смоленск, ул. Крупской, в районе Братского кладбища** (местонахождение установлено относительно ориентира в границах участка) и имеет следующие характеристики:

Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое):	нежилое помещение
Этаж:	
Строительный (условный) номер объекта долевого строительства:	
Общая проектная площадь апартамента, без лоджии (кв.м.):	
Общая проектная площадь апартамента, включая лоджию с применением понижающего коэффициента(кв.м.):	
Общая проектная площадь апартамента, включая лоджию без применения понижающего коэффициента(кв.м.):	
Кол-во комнат:	

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

План Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования), местоположение объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений элементов и/или оборудования, не предусмотренных условиями настоящего договора, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для ЗАСТРОЙЩИКА каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке/указанных объектов.

Объект долевого строительства передается в состоянии, предусмотренном Приложением №2.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта недвижимости являются проектными. Фактическая площадь и фактический номер Объекта долевого строительства определяются на основании данных технической инвентаризации, полученных после обмеров законченного строительством Объекта недвижимости, что отражается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Расхождение (не более пяти процентов) между проектной площадью и фактической площадью Объекта долевого строительства не является основанием для расторжения настоящего договора.

3.2. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения им своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возражает против внесения ЗАСТРОЙЩИКОМ корректирующих изменений в проектную документацию на Объект недвижимости, в том числе относительно размера общего имущества. **Застройщик имеет право без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником**

**долевого строительства** вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

3.5. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что за исключением обременения, указанного в п.1.1 настоящего Договора, на момент заключения Договора Объект долевого строительства и Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц, за исключением следующей информации: на земельном участке имеется ограничение предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Публичный сервитут для проезда специализированной техники для вывоза мусора из мусоросборных контейнеров с площадок кладбища в отношении: земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030702:11, номер границы: 67:27-6.6047.

3.6. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом №214-ФЗ.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет XXXXXXXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей 50 копеек, НДС не предусмотрен, что соответствует долевою участию в строительстве 22,75 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства из расчета XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей 00 копеек за один квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства. Цена Договора является твердой и не подлежит изменению в случае отклонения общей фактической площади от общей проектной площади Объекта долевого строительства.

В Цену Договора не включены расходы УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе расходы по уплате государственной пошлины, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, которые УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется нести самостоятельно.

4.2. Порядок оплаты Цены Договора:

4.2.1 Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж – XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рубль XX копеек, НДС не облагается - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж – XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рубль XX копеек, НДС не облагается – оплачивается не позднее чем, за 3 рабочих дня, до даты ввода объекта в эксплуатацию, но не позднее 01.03.2026г.

4.2.2 Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п.4.1 в установленном условиями Договора порядке на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ») (ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, с местом нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8(800)775-86-86) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»).

4.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.5. В случае прекращения действия настоящего Договора, осуществляется возврат денежных средств с Эскроу счета.

4.5.1. Если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Банка-кредитора/ частично за счет денежных средств Банка-кредитора, то возврат средств осуществляется:

а) на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере;

и/или

б) на счет Участника долевого строительства или на залоговый счет Участника долевого строительства.

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

5.1. Срок завершения строительства Объекта недвижимости, определённый сроком действия РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО — «07» марта 2026 года.

Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи и передается Участнику долевого строительства не позднее 6 календарных месяцев с даты завершения строительства – не позднее 07 сентября 2026 года. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями.

5.2 В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

5.3 Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. С момента подписания акта приема - передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.5. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи или при необоснованном отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, ЗАСТРОЙЩИК по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

6.2. 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.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли в следствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные с недостатками (дефектами), в том числе со скрытыми, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, вправе потребовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков. При этом УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления претензии предоставляет Застройщику доступ в объект долевого строительства. Застройщик организует проверку указанных в претензии обстоятельств (наличия и происхождения недостатка (дефекта)), и совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА составляет по результатам такого осмотра акт. Застройщик обязан устранить выявленные строительные недостатки (дефекты) в течение 45 (сорока пяти) дней с момента составления акта по результатам проверки обстоятельств, указанных в претензии.

6.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в срок, предусмотренный п. 5.1 настоящего Договора по акту приема-передачи при условии выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

7.2. ЗАСТРОЙЩИК не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных п. 5.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

8.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1 настоящего Договора и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ установленных настоящим Договором обязанностей. При возникновении спора по поводу недостатков Объекта

долевого строительства по требованию одной из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы по оплате экспертизы несет Сторона, по требованию которой проводится экспертиза. По результатам экспертизы и разрешения спора затраты по ее проведению относятся на виновную Сторону.

8.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

8.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, пропорционально доле УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с момента подписания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА акта приема-передачи.

8.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права собственности на Объект долевого строительства.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по вине и/или инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ, последний обязуется возвратить ЗАСТРОЙЩИКУ уплаченную им сумму государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора. Возврат указанных денежных средств производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при подписании Соглашения о расторжении настоящего Договора.

8.8. В случае приобретения Объекта долевого строительства с использованием средств Банка-кредитора, в пользу Банка-кредитора возникает ипотека права требования Объекта долевого строительства.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Такая уступка возможна не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждают и гарантируют, 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 его 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.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2 В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2 К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от исполнения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

12.3. В случае расторжения настоящего Договора по вине (инициативе) УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату.

12.4. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору и расторгнуть договор в следующих случаях:

- если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора;

- в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть

произведен платеж;

- если оплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения платежей в предусмотренный договором период

- в случае систематического нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков внесения платежей, то есть, нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

12.5. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 12.3. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных законодательством РФ, возлагаются на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

12.6. Настоящий Договор может быть расторгнут УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в одностороннем порядке в случаях, установленных законодательством.

12.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

### 13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 7.2 и п. 13.1. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети Интернет по адресу <https://наш.дом.рф/>.

13.5. Застройщик обязан уведомить АО «Банк ДОМ.РФ» при внесении изменений в настоящий Договор.

### 14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

14.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

14.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

15.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.3. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства – физическое лицо имеет право на подачу искового заявления:

- а) по месту своего проживания (постоянного или временного);
- б) по месту официального нахождения компании-застройщика;
- в) по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.

15.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для регистрирующего органа.

15.5. Приложения к настоящему Договору являющиеся неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – поэтажный план/План.
- Приложение № 2 – Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

### 16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### ЗАСТРОЙЩИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ЮНИТИ"**

ИНН/КПП 6700000663/ 670001001  
214501, Смоленская область, Смоленский р-н, д.  
Ясенная, Днепровская ул, д. 17а, офис 11  
ОГРН 1236700008544  
р/сч 40702810600480023858  
БИК 044525266  
к/сч 30101810345250000266 в ГУ Банка России по  
ЦФО  
Наименование банка: Акционерное общество «Банк  
ДОМ.РФ»  
тел.: +7 (4812) 32-22-22

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

гражданин РФ  
Русак Валерий Дмитриевич, XXXXX г.р., паспорт РФ  
XX XX №XXXXXX выдан Отделом  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, код подразделения  
XXX-XXX, выдан XX.XX.XXXX, СНИЛС XXX-XXX-  
XXXX, проживающий по адресу: г.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Участник долевого строительства

Сот.: +7 905 697-33-77

Эл. почта: apart67@bk.ru

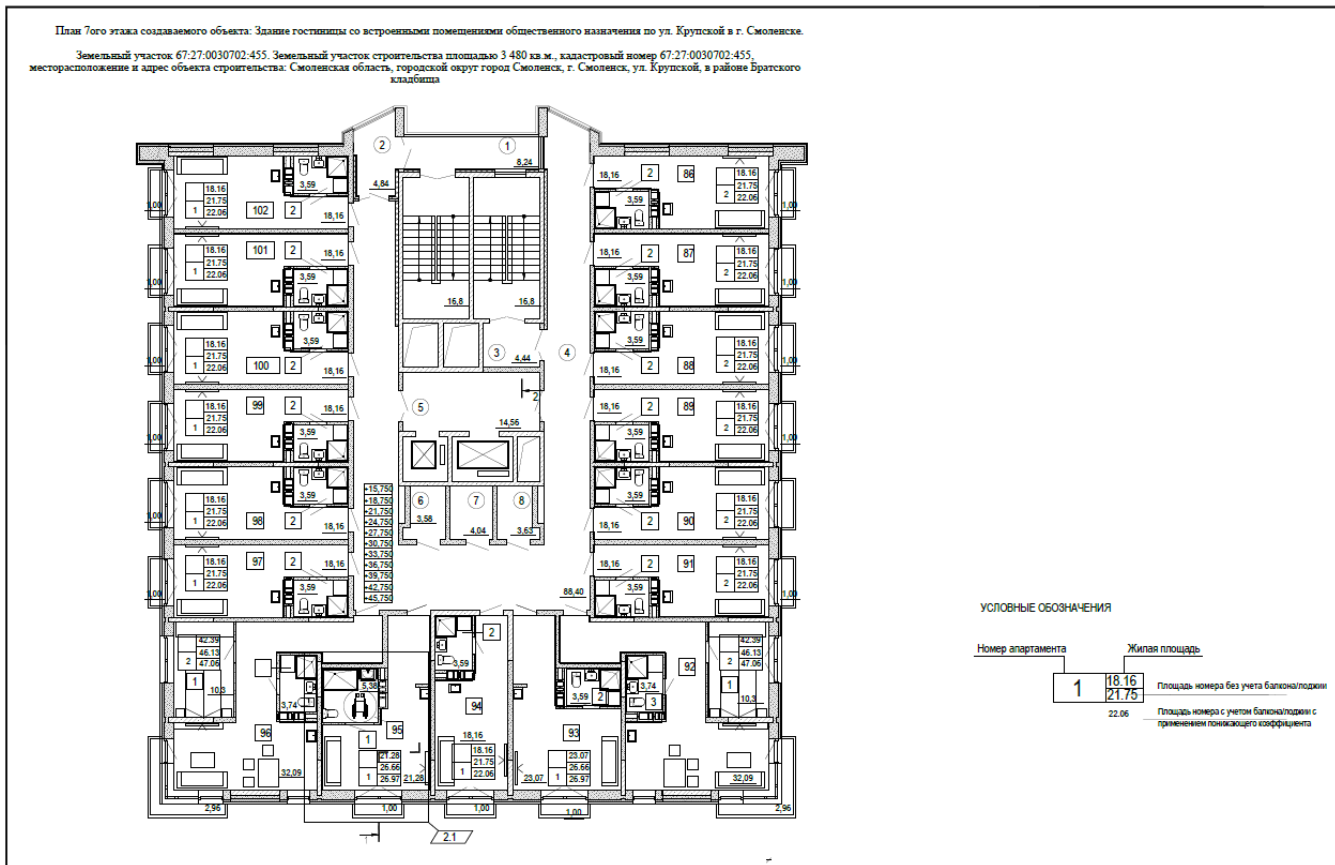
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /

М.П.



## Позэтажная планировка



**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЮНИТИ"**  
ИНН/КПП 6700000663/ 670001001  
214501, Смоленская область, Смоленский р-н, д. Ясенная, Днепроvская ул, д. 17а, офис 11  
ОГРН 1236700008544  
р/сч 40702810600480023858 БИК 044525266  
к/сч 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО

Наименование банка: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»  
тел.: +7 (4812) 32-22-22  
Сот.: +7 905 697-33-77  
Эл. почта: [apart67@bk.ru](mailto:apart67@bk.ru)  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
гражданин РФ Русак Валерий Дмитриевич, XXXXX г.р., паспорт РФ XX XX №XXXXXX выдан Отделом XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, код подразделения XXX-XXX, выдан XX.XX.XXXX, СНИЛС XXX-XXX-XXXX, проживающий по адресу: г. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/



**Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства**

Характеристика	Описание
<b>Инженерные системы</b>	
1	Система отопления Предусмотрена установка отопительных приборов – внутripольных/напольных конвекторов
2	Система водоснабжения и система канализации Предусмотрено выполнение стояков сетей холодного и горячего водоснабжения, стояков сетей канализации с установкой контрольно-измерительных приборов и запорной арматуры. Осуществляется последующая внутренняя разводка, установка оконечных сантехнических приборов: стальная ванна/душевая кабина, раковина, смеситель, инсталляция/унитаз с бачком.
3	Система вентиляции Приток воздуха для апартаментов – естественный, через окна с климатическим клапаном инфильтрации. Для удаления вытяжного воздуха из помещений приняты общие системы вытяжной вентиляции с естественным побуждением.
4	Система кондиционирования В здании отсутствует централизованная система кондиционирования. Системы устанавливаются после ввода объекта в эксплуатацию силами и средствами собственников.
<b>Электрические системы</b>	
5	Электрические системы, светотехническое оборудование Предусмотрена установка силового распределительного щита, открытая разводка системы освещения и скрытая разводка системы силовых розеточных групп, установка оконечных устройств: выключателей и розеток, оконечных осветительных приборов.
<b>Системы противопожарной защиты</b>	
6	Система автоматической пожарной сигнализации; Система оповещения и управления эвакуацией; Система пожаротушения и противопожарного водопровода Предусмотрено во всех помещениях нежилого помещения (кроме санузлов, ванных комнат, душевых и постирочных) оборудовать пожарной сигнализацией. Предусмотрено на сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждом нежилом помещении устройство отдельного крана диаметром не менее 15 мм для дальнейшего присоединения силами и средствами собственника шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства пожаротушения для ликвидации очага внутри возгорания. Установка спринклерных оросителей пожаротушения.
<b>Информационные системы</b>	
7	Система сетей связи (телефонизация, IP-TV, доступ в интернет, радификация) Прокладка сетей связи из электротехнического короба осуществляется в прихожие помещений. Последующая разводка осуществляется силами собственника помещений.
<b>Отделка поверхностей помещений</b>	
8	Стены и перегородки Межквартирные стены – выполняются в один ряд из перегородочных ячеистобетонных блоков. Внутренние перегородки – перегородки возводятся в один ряд из перегородочных ячеистобетонных блоков. Стены в помещениях оклеены флизелиновыми обоями под покраску, в санузлах выложена керамическая плитка.
9	Полы В помещениях уложен ламинат либо керамическая плитка и плинтус по периметру, в санузлах выложена керамическая плитка.
10	Двери Входная дверь - металлическая. Межкомнатные двери - (МДФ).

11	Окна	Двухкамерный стеклопакет
12	Кухня (в жилом помещении)	Ниша или место под установку кухонного гарнитура / встраиваемой кухни. Сделаны подводы под электричество; по ХВС, ГВС, канализации – обеспечены точки подключения в местах предполагаемой установки сан. прибора; по вентиляции установлена вентиляционная решётка согласно проектной документации.
13	Потолок	Натяжные потолки

**ЗАСТРОЙЩИК:  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"ЮНИТИ"**

ИНН/КПП 6700000663/ 670001001

214501, Смоленская область, Смоленский р-н, д.  
Ясенная, Днепровская ул, д. 17а, офис 11

ОГРН 1236700008544

р/сч 40702810600480023858

БИК 044525266

к/сч 30101810345250000266 в ГУ Банка России по  
ЦФО

Наименование банка: Акционерное общество «Банк  
ДОМ.РФ»

тел.: +7 (4812) 32-22-22

Сот.: +7 905 697-33-77

Эл. почта: [apart67@bk.ru](mailto:apart67@bk.ru)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
гражданин РФ Русак Валерий Дмитриевич, XXXXX г.р.,  
паспорт РФ XX XX №XXXXXX выдан Отделом  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, код подразделения XXX-XXX,  
выдан XX.XX.XXXX, СНИЛС XXX-XXX-XXXX,  
проживающий по адресу: г. XXXXXXXXXXXXXXX

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /