

*Типовая форма договора долевого участия
для многоквартирного жилого дома №1*

**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 _____ 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**).

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенный в г. Смоленске за регистрационным номером 461/м от 03.06.2019 года. Объект права: земельный участок, площадью 4160 (Четыре тысячи сто шестьдесят) кв. м, кадастровый номер 67:27:0000000:5035, категория: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, адрес (описание местоположения): Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск;
- Разрешение на строительство №67-RU67302000-79-2018 от 24.04.2018 года, Разрешение на строительство № 67-RU67302000-122-2019 от 03.09.2019 года, выданные Администрацией города Смоленска;
- Проектная декларация от 17.12.2019 года, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика: www.zao-vash-dom.ru.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является Долевое участие Участника долевого строительства в возведении многоквартирного жилого дома №1 (далее - **Объект недвижимости**) в микрорайоне №9 юго-восточного жилого района г. Смоленска «Соловьиная роща. Новый квартал» по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Генерала Трошева. 3 этап строительства.

2.2. После выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору долевого участия и ввода дома в эксплуатацию Застройщик передает в собственность Участника долевого строительства Объект долевого строительства (далее – **Квартира**), входящий в состав многоквартирного дома:

- **квартира № ____**,
- **назначение:** жилое;
- **этаж расположения:** ____;
- **номер подъезда:** ____;

- адрес многоквартирного жилого дома, в котором находится Объект долевого строительства: Смоленская область, город Смоленск, ул. Генерала Трошева. 3 этап строительства. Многоквартирный жилой дом №1;

- общая проектная площадь жилого помещения ____ кв.м., кроме того лоджия/балкон с понижающим коэффициентом 0,5/0,3 - ____ кв.м., что составляет с понижающим коэффициентом площади лоджии/балкона - ____ кв.м.;

- жилая площадь: ____ кв.м.;

- количество комнат: ____;

- проектная площадь комнаты: ____;

- проектная площадь помещений вспомогательного назначения: ____ кв.м. в количестве ____ шт.;

наименования помещений: кухня, проектной площадью ____ кв.м., ванная, проектной площадью ____ кв.м., санузел, проектной площадью ____ кв.м., прихожая, проектной площадью ____ кв.м.,

при условии выполнения Участником долевого строительства ч.3 настоящего Договора.

Местоположение и технические параметры Объекта долевого строительства на плане Дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Многоквартирный жилой дом имеет ориентировочный размер общей площади квартир (с учётом лоджий и балконов с понижающими коэффициентами) 10832,49 кв.м., общей площади жилого здания 14648,56 кв.м. и количество этажей в блок-секциях: А – 13 эт., в т.ч. жилых – 12 эт.; Б – 14 эт., в т.ч. жилых – 13 эт..

2.4. Конструктивная схема здания – каркасная со сборными железобетонными колоннами и ригелями.

Колонны – сборные железобетонные многоярусные (на несколько этажей).

Ригели – сборно-монолитные железобетонные, состоящие из двух частей: нижняя часть – сборная железобетонная из бетона класса В30 с предварительно напряженным армированием семипроволочными арматурными канатами (К7 по ГОСТ 13840-68), верхняя часть – монолитный рабочий слой.

Поэтажные перекрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты (серия 1.241-1 вып. 27, 36) предварительно напряженные.

Диафрагма жесткости – сборные железобетонные панели толщиной 160 мм из тяжелого бетона кл. В25.

Наружные стены жилых этажей – многослойные 2-х типов:

1 тип - вентилируемая фасадная система, состоящая: из металлический кассет толщиной 1 мм; утеплитель: плиты по типу ТЕХНОВЕНТ ТУ 5762-010-74182181-2012 толщиной 100 мм; материал внутренней версты: блоки из ячеистого бетона (блок I/625*300*250/D400/B2,5/F50; ГОСТ 31360-2007) на монтажном клее для кладки газобетонных изделий; штукатурка цементно-известковым раствором толщиной 10 мм.

2 тип (на балконах и лоджиях) - фасадная система Техноколь «ТН-ФАСАД Декор» толщиной 395 мм, состоящая из: декоративная штукатурка с красящим пигментом толщиной 5 мм; кварцевая грунтовка; стеклотканевая сетка; базовая армирующая шпаклевка; утеплитель: плиты по типу ТЕХНОФАС Л ТУ 5762-010-74182181-2012 толщиной 80мм; упрочняющая грунтовка; материал внутренней версты: блоки из ячеистого бетона (блок I/625*300*250/D400/B2,5/F50; ГОСТ 31360-2007) на монтажном клее для кладки газобетонных изделий; кладочная композитная сетка из базальтовых армированных стержней; штукатурка цементно-известковым раствором 10мм.

Класс энергоэффективности «А+» (очень высокий).

Жилой дом возводится не в сейсмоактивном регионе.

В квартире, в соответствии с проектной документацией, выполняются следующие виды работ:

- улучшенная штукатурка стен;
- подготовка под полы из полусухой стяжки, за исключением лоджий и балконов;
- установка пластиковых окон с двухкамерным стеклопакетом;
- остекление лоджий и балконов;

- теплоснабжение и горячее водоснабжение от газовой крышной котельной;
- установка узлов учета потребления ресурсов;
- внутриквартирная трубная разводка канализации, водопровода, отопления, с установкой заглушек;
- установка оборудования, предназначенного для ликвидации очага возгорания (пожарный шланг на водопроводе и автономные дымовые пожарные извещатели);
- прокладка кабеля телевидения, телефонизации от распределительной коробки на этаже до квартиры;
- электроснабжение и электроосвещение;
- установка входной двери в квартиру.

2.5. В связи с возможной перепланировкой и объединением квартир в доме порядковый номер квартиры может быть изменен.

2.6. Указанный в п. 2.1. Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

2.7. 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. Полная стоимость площади Объекта долевого строительства по настоящему Договору является фиксированной, изменению не подлежит. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей:** стоимость Квартиры - _____ (_____) рублей и стоимости лоджии/балкона с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3 - _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона с понижающим коэффициентом 0,5/0,3.

3.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ рублей _____ копеек на счет эскроу, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие», находящимся по адресу: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4 ИНН 7706092528, КПП 770543003, адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2209 от 24 ноября 2014 года), корр. счёт в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810945250000297, БИК 044525297, (далее по тексту - «Эскроу-агент»), не позднее _____ (_____) рабочих дней с даты 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.

3.3. 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 на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: _____
- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения _____.
- срок условного депонирования 24.05.2022 года.

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу _____ (в пользу Депонента _____, в пользу Бенефициара).

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.oep.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

3.4. 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.

3.5. 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. В соответствии с ч. 2 ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 года №214-ФЗ размер денежных средств на оплату услуг Застройщика составляет 10% от цены Договора, указанной в п.3.1. Договора.

3.6. Стороны признают, что если цена Договора окажется больше затрат Застройщика на строительство (создание) и сдачу Дома в эксплуатацию, то указанная разница составляет вознаграждение Застройщика.

3.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.2. Договора.

4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство: **24 ноября 2021 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 шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее **24.05.2022 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 обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.5. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих 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 Квартиры, в предусмотренный пунктом 4.2. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 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 уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства 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) 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. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта.

5.3. Срок гарантийного обслуживания сантехнического оборудования и инженерных сетей устанавливается по паспорту завода-изготовителя оборудования.

5.4. Гарантия не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Квартире или в Объекте недвижимости является ненадлежащая эксплуатация Квартиры, Объекта недвижимости, а также нарушение технологии процессов ремонта, повлекшие ухудшение качества и состояния имущества.

5.5. При выявлении возможного дефекта в Квартире, Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного дефекта. Если того требует характер возможного дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины возможного дефекта в течение 10 рабочих дней с момента получения Уведомления. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют Акт обследования, в котором отражается характер возможного дефекта и сроки устранения.

5.6. Застройщик не несет ответственности за дефекты в квартире, 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, проведенного 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 Квартиры.

5.8. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров от площади квартиры, 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. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

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 проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

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

6.2.3. Не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства обязательств, принятых на себя по Договору. При этом, в случае неисполнения Участником долевого строительства в течение двух месяцев своих обязательств по оплате, предусмотренных Договором или по возмещению Застройщику каких-либо издержек и убытков, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

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 не позднее _____ предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

7. Обязанности Участника долевого строительства

7.1. Подать Договор долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области в срок по _____ 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, установленном настоящим Договором.

7.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, 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 заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

7.6. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта 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 Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

7.8. Участник долевого строительства обязуется не позднее _____ 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.

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, 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, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

10.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

10.2. Стороны обязаны в трехдневный срок сообщать друг другу об изменении своего юридического или фактического адресов, номера телефона, факса, и т.д.. При отсутствии такого сообщения, письменные уведомления и требования, направленные сторонами по адресам, указанным в части 13 Договора считаются достоверными, хотя адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

10.3. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 10.1.1. – 10.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-

телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика и в Единой информационной системе жилищного строительства.

11. Прочие условия

11.1. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком. Указанным в п. 1.2. настоящего Договора без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (п. 1.2. настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п. 1.2. настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания.

11.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 3 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней 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 даёт согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих многоквартирный дом и не входящих в состав общего имущества дома, 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 и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, а также изменение фасада) 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 квартиру Участник долевого строительства имеет право производить переоборудование и перепланировку Квартиры только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов.

Не допускается:

- Переоборудование, перепланировка Квартиры, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада, нарушению противопожарных устройств, затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- Перепланировка Квартиры, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или

отдельных граждан дома или квартиры и т.п.

Строго запрещается:

- демонтаж оборудования, предназначенный для ликвидации очага возгорания;
- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета. Вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо в технический паспорт жилого помещения;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета.

11.9. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в редакции с последними изменениями.

11.10. 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 т.д. после ввода дома в эксплуатацию и приемки помещения Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, 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), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, 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 Квартиры и ее расположение на этаже жилого дома, являющееся неотъемлемой частью Договора.

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 40702810523250001657 в Филиале Банка ВТБ(ПАО) в г. Воронеже,

БИК 042007835, к/сч 30101810100000000835

Телефон: 8 (4812) 314192, 400100

Участник долевого строительства:

14. Подписи сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**План квартиры (жилого помещения) №__, являющейся частью Объекта долевого строительства,
на этаже __, подъезд __, по адресу: _____**