

ДОГОВОР № 1Д-___Э-_____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Ростов-на-Дону

«___» _____ 2023г.

ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Загрина Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражд(ин/ка) Российской Федерации** _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения: _____, СНИЛС _____, паспорт _____, дата выдачи: _____, выдан _____, код подразделения _____, проживающая по адресу: _____, именуем(ый/ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, кадастровый номер 61:48:0040218:29, площадью 15 395 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: строительство многоквартирного жилого дом, по адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, проспект. Курчатова, 44.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом Жилой дом, строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, проспект. Курчатова, 44. (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

На земельном участке, согласно разрешения на строительство №61-48-017-2023, Застройщиком будет осуществляться Строительство ЖК «Молодежный», по адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, проспект Курчатова, 44 (Секция 1, 1 этап строительства) этажность -19; количество квартир – 144, Площадь квартир с учетом лоджий и балконов (с понижающим коэфф.): 7758,09 кв.м.; Площадь квартир с учетом лоджий и балконов (без понижающего коэфф.): 8230,05 кв.м.; площадь машиномест – 670,85 кв.м. , вместимость автостоянки – 50 м/мест. Общая площадь коммерческих помещений-1544,00 кв.м.

Объект долевого строительства/Объект – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся(создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, помещения, в которых имеются общедомовые инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

Застройщик уведомляет участника долевого строительства, что на Земельном участке, помимо строящегося Жилого дома ЖК «Молодежный» (Секция 1, 1 этап строительства) будут располагаться в дальнейшем:

-Жилой дом, ЖК «Молодежный» (Секция 2, 2 этап строительства);

-Жилой дом, ЖК «Молодежный» (Секция 3, 3 этап строительства) .

1.5. **Банк** – ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

1.6. **Банк-кредитор** – кредитная организация, включая ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта

долевого строительства, предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.

1.7. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.8. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.9. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. Проектная общая приведенная площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.11. Общая приведенная площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «**обмеры**»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

При определении Общей приведенной площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

1.12. Общая площадь Объекта - общая площадь нежилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения. Проектная площадь Объекта на дату подписания Договора составляет (□) кв. м. Фактическая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров..

1.13. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

(сокращенное наименование ПАО Сбербанк),

место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru ,

номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 61-48-017-2023 от 06.03.2023, выданного Комитетом по градостроительству и архитектуре Администрации города Волгодонска.

2.3.3. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч.4 ст.15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении №2 к настоящему Договору. Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта не более чем на 5 (пять) % включительно, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение

разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта не более чем на 5 (пять) % включительно, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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 Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав по следующему графику:

№ п/п	Дата платежа	Сумма, руб	№ п/п	Дата платежа	Сумма, руб.
1	-	-	4	-	-
2	-	-	5	-	-
3	-	-			

Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма _____ (_____) рублей ____ копеек и равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: 01.03.2026 г.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу. Участник долевого строительства

имеет право произвести оплату Цены Договора только после государственной регистрации Договора.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом строительстве от _____ г. за нежилое помещение условный ном. № _____, НДС не облагается».

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4.10. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 [пункта 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) указанного Федерального закона.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 01.03.2026 г. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – I квартал 2026 г.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручением Участнику лично под расписку. Застройщик вправе осуществить отправку указанного уведомления на адрес электронной почты Участника, если такое право предоставлено Застройщику действующим законодательством. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис

Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства обязательным требованиям, указанным в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ.

5.8. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта.

5.9. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ), застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.9 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состояю» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства уведомлен об обязанности Застройщика в соответствии с ч. 14 ст.161 ЖК РФ заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в срок не более 5 (пяти) дней с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Участник долевого строительства производит оплату расходов, указанных в абз.1 п. 7.1.4. Договора, выбранной Застройщиком управляющей организации (далее – «Управляющая Организация») с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора), если на дату принятия Объекта иной способ управления Жилым домом не выбран общим собранием собственников помещений в Жилом доме (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ). При этом Участнику разъясняется, что в указанных целях Участник самостоятельно заключает договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с Управляющей Организацией, открывает для этого лицевой счет в Управляющей Организации, а также несет расходы, связанные с осуществлением указанных действий.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 0,1% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 0,1% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность

Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком определенном Федеральным законом.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п.7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1000 (Тысяча) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п.7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламного-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Подписанием настоящего договора, Участник дает Застройщику свое согласие на: раздел (объединение, перераспределение, выдел) Застройщиком в одностороннем порядке земельного участка с кадастровым номером 61:48:0040218:29, на любое количество участков, с условием, что земельный участок (земельные участки) под размещение и функционирование Жилого дома будет (будут) сформирован с учетом их строительства и эксплуатации, а также могут быть сформированы земельные участки для размещения сетей и объектов коммунального назначения, с последующей передачей ресурсоснабжающим, сетевым организациям. Земельные участки, образуемые в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела Застройщиком земельного участка, кроме земельного участка (земельных участков), сформированного под строительство и эксплуатацию Жилого дома (Жилых домов), залогом в пользу Участника обременяться не будут, и/или же ипотека (залог) в пользу Участника

подлежит снятию с земельных участков, образуемых Застройщиком при разделе, выделе земельного участка, кроме земельного участка, сформированного под строительство и эксплуатацию Жилого дома в котором расположен Объект. Право собственности на земельный участок, сформированный для эксплуатации Жилого дома, может быть передано Застройщиком владельцу Жилого дома; право собственности на земельные участки для размещения сетей и объектов коммунального назначения может быть передано Застройщиком ресурсоснабжающим, сетевым организациям. Стороны согласовали, что в случае раздела земельного участка с кадастровым номером 61:48:0040218:29, подписание дополнительного соглашения с Участником не требуется, кроме случаев, установленных законом или требованиями государственных или муниципальных органов. Участник обязуется в течение 10-ти дней с даты получения предложения Застройщика о подписании дополнительного соглашения в связи с указанными в настоящем пункте обстоятельствами (при наличии необходимости у Застройщика в его заключении), подписать дополнительное соглашение к настоящему договору и обеспечить его регистрацию в регистрирующем органе. Информация, в т.ч. текстовые и графические материалы по условиям настоящего пункта, Застройщиком Участнику при подписании Договора представлена на обозрение в необходимом объеме.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора .

8.2. и ограничения, связанные с борьбой с новой короно-вирусной инфекцией, прочими заболеваниями, непосредственно повлиявшие на Застройщика).

8.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.4. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.5. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Соблюдение Стороной договора обязательного претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, вытекающих из настоящего договора, определяется требованиями законодательства РФ.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии](#), денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат

возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) ст.15.5 Закона о Долевом Участии. В случае если Объект приобретен за счёт средств Банка-кредитора/частично за счёт денежных средств Банка-кредитора возврат средств производится на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере.

10.4. Односторонний отказ Участника от исполнения Договора, не допускается, кроме случаев предусмотренных действующим законодательством.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по почтовому адресу, указанному в п. 12 Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.6. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 –Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение №1-а –Описание Объекта долевого строительства
- Приложение №2 –План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).
- Приложение №5 – СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:**ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»**

Место нахождения: 344003, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, ул Города Волос, д. 6, этаж 8 , ком. 14,17

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанк России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

_____/Д.А. Загривный/

Участник:**Граждан(ин/ка) Российской Федерации**

_____, пол жен.,

дата рождения _____, место рождения:

г. _____,

СНИЛС _____, паспорт _____,

дата выдачи: _____, выдан _____

_____, код подразделения

_____-__, проживающая по адресу:

Тел _____

_____/_____

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом :	
Вид: Многоквартирный дом	
Назначение: Жилой дом	
Этажность: 2,20	
Общая площадь (кв.м.): 16 570,97	
Материал наружных стен и каркаса: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, газоблока, облицованных навесным вентилируемым фасадом	
Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные	
Класс энергоэффективности: В	
Класс сейсмостойкости: 6	
Основные характеристики Объекта:	
Назначение: Нежилое помещение	
Условный номер Объекта: _____	
Номер этажа Жилого дома: _____	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.): _____	
Количество комнат: _____	
Площади комнат (кв.м.): _____	
Площади вспомогательных помещений (кв.м.): _____	
Лоджия: _____	
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.): _____	
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.): _____	

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:**ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»**

Место нахождения: 344003, Ростовская обл,
г Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8 ,
ком. 14,17

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанка России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

_____/Д.А. Загивный/

Участник:**Граждан(ин/ка) Российской Федерации**

_____, пол _____, дата рождения

_____, место рождения:

_____, СНИЛС

_____, паспорт _____, дата

выдачи: _____, выдан _____, код

подразделения _____, прожив. по адресу:

—

_____/_____

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

(Степень готовности Нежилого помещения на момент передачи Участнику)

1. **Застройщик** передает Объект **Участнику** без чистовой отделки и без возведения межкомнатных перегородок в следующей степени строительной готовности (работы, выполняемые Застройщиком внутри нежилого помещения):

- устройство гидроизоляции и стяжки в санузлах (согласно проекта);
- установка окон (согласно проекта), без подоконной доски;
- установка входной двери (согласно проекта);

1.1. Система отопления:

- выполняется разводка отопления по нежилому помещению без установки радиаторов с термостатическими клапанами.

1.2. Холодное и горячее водоснабжение:

- выполняется монтаж стояков с установкой запорной арматуры, без разводки труб по Объекту, приборы учёта установлены в специально оборудованных зонах в местах общего пользования поэтажно.

1.3. Канализация:

- стояки канализации выполняются с установкой необходимой сантехнической арматуры с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, моек и т. д.).

1.4. Электроснабжение:

- выполняется ввод электрокабеля от поэтажного щитка (с размещением в нем электросчетчика) в нежилое помещение с установкой щитков и вводных автоматических выключателей, без разводки внутри Объекта.

1.5. Вентиляция:

- общеобменная вентиляция, вытяжка через вентиляционные каналы, расположенные в с/у, приток – естественный.

1.6. Приборы учета:

- установка всех индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжения, тепловая энергия, электроэнергия) в специально оборудованных зонах на этажах.

2. **Участник** выполняет за счет собственных сил и средств работы по доведению Нежилого помещения до полной готовности, в том числе следующие виды работ:

- все отделочные работы, за исключением работ указанных в п. 1;
- устройство внутренних перегородок;
- установку внутренних дверей и подоконных досок;
- разводку водоснабжения, канализации с установкой сантехприборов (унитаза, раковин и т. д.) внутри помещения;
- электрическую разводку по помещениям внутри Нежилого помещения согласно проекту;
- устройство полов;
- обшивка канализационных стояков из негорючих материалов;
- разводка и комплектация систем кондиционирования по помещениям внутри Нежилого помещения, установка внешнего блока в специально отведенном месте за пределами Нежилого помещения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»

Место нахождения: 344003, Ростовская обл, г _____, пол _____, дата рождения
Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8, ком. _____, место рождения:
14,17 _____, СНИЛС

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанка России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

Участник:

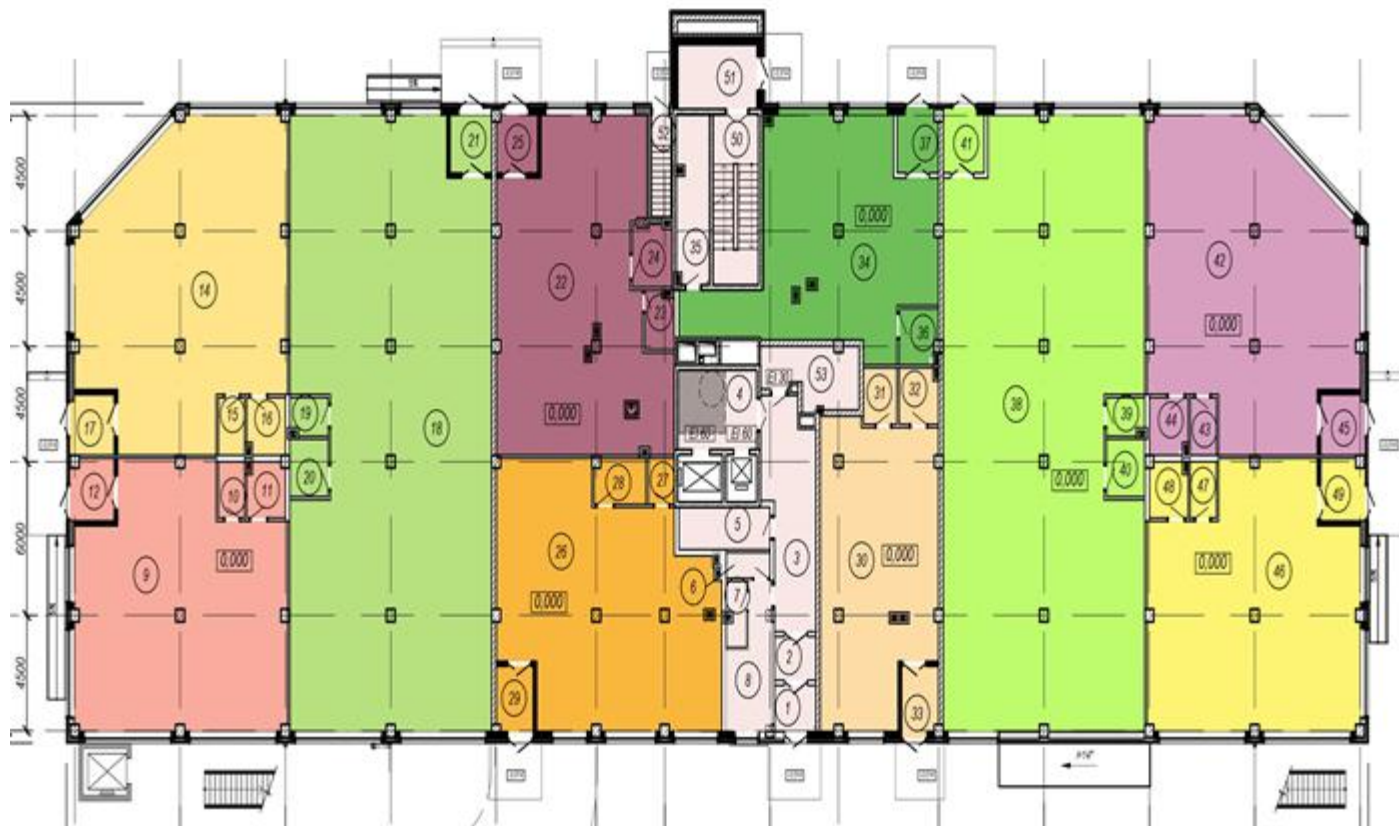
Граждан(ин/ка) Российской Федерации

_____, пол _____, дата рождения _____
_____, место рождения: _____
_____, СНИЛС _____
_____, паспорт _____
_____, дата выдачи: _____, выдан _____
_____, код подразделения _____,
прожив. по адресу: _____

_____/Д.А. Загивный/

_____/_____

План Объекта
Жилой дом 1, план 1 этажа
Местоположение Объекта на 1 этаже Жилой дом 1



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»

Место нахождения: 344003, Ростовская обл, г _____, пол _____, дата рождения _____
Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8, ком. _____, место рождения: _____, СНИЛС _____

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанка России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

Участник:

Граждан(ин/ка) Российской Федерации

_____, паспорт _____, дата выдачи: _____, выдан _____, код подразделения _____, прожив. по адресу: _____

_____/Д.А. Загивный/

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)

к Договору № _____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2023 г.
г. Ростов-на-Дону «__» _____ 20__ г.

ООО «СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Загрявного Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] **именуемый** в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «**Акт**») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, проспект. Курчатова, 44. (далее по тексту – «**Жилой дом**»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – нежилому помещению с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «**Объект**»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «**Общая приведенная площадь Объекта**»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:**ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»**

Место нахождения: 344003, Ростовская обл, г _____, пол _____, дата рождения
Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8, ком. _____, место рождения:
14,17 _____, СНИЛС

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанка России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

_____/Д.А. Загивный/
13.

Участник:**Граждан(ин/ка) Российской Федерации**

_____, пол _____, дата рождения
_____, место рождения:
_____, СНИЛС
_____, паспорт
_____, дата выдачи: _____, выдан
_____, код подразделения _____,
прожив. по адресу:

_____/_____

ПОДПИСИ СТОРОН:**Застройщик:****ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»**

Место нахождения: 344003, Ростовская обл, г _____, пол _____, дата рождения
Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8, ком. _____, место рождения:
14,17 _____, СНИЛС

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанка России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

_____/Д.А. Загивный/

Участник:**Граждан(ин/ка) Российской Федерации**

_____, пол _____, дата рождения
_____, место рождения:
_____, СНИЛС
_____, паспорт
_____, дата выдачи: _____, выдан
_____, код подразделения _____,
прожив. по адресу:

_____/_____

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)
к Договору № _____ участия в долевом строительстве _____
г. Ростов-на-Дону « _____ » _____ 20__ г.

ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Загрина Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____ *именуемая* в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № _____ участия в долевом строительстве от _____ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу Ростовская обл., г. Волгодонск, проспект. Курчатова, 44. (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: _____.

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – Нежилому помещению с условным № _____ - присвоен № _____ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на _____ г., Объект имеет Общую площадь - _____ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной _____ кв.м и Общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: _____ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную _____ руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: _____ рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет _____ рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за _____ усл. ном. _____ (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:**ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»**

Место нахождения: 344003, Ростовская обл, г _____, пол _____, дата рождения
 Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8, ком. _____, место рождения:
 14,17 _____, СНИЛС

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанка России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

_____/Д.А. Загивный/

Участник:**Граждан(ин/ка) Российской Федерации**

_____, пол _____, дата рождения
 _____, место рождения:
 _____, СНИЛС
 _____, паспорт
 _____, дата выдачи: _____, выдан
 _____, код подразделения _____,
 прожив. по адресу:

_____/_____

ПОДПИСИ СТОРОН:**Застройщик:****ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»**

Место нахождения: 344003, Ростовская обл, г _____, пол _____, дата рождения
 Ростов-на-Дону, ул Города Волос, зд. 6, этаж 8, ком. _____, место рождения:
 14,17 _____, СНИЛС

Адреса электронной почты:

infobux.stroytrest@yandex.ru

ОГРН: 1226100016230

ИНН: 6165232981

КПП: 616501001

Р/с: 40702810652090007746

Ростовское отделение №5221 Сбербанка России

К/с: 30101810600000000602

БИК 046015602

Тел./факс (863) 310-05-85

_____/Д.А. Загивный/

Участник:**Граждан(ин/ка) Российской Федерации**

_____, пол _____, дата рождения
 _____, место рождения:
 _____, СНИЛС
 _____, паспорт
 _____, дата выдачи: _____, выдан
 _____, код подразделения _____,
 прожив. по адресу:

_____/_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2023 г.

ФОРМА

СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных

Я, _____,
(ФИО участника)
зарегистрирован _____ по адресу: _____,
паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, выдан «__» _____ г.

даю согласие на обработку своих персональных данных Застройщику - Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК», а именно: совершение действий, со всеми данными, которые находятся в распоряжении ООО СЗ «СТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК» с целью исполнения обязательств Застройщика по к Договору № _____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2023 г., а также предоставлять сведения в случаях, предусмотренных федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами, следующих моих персональных данных:, а именно:

- фамилия, имя, отчество;
- сведения о месте работы (название организации, должность, наименование подразделения);
- рабочий и личный телефон;
- адрес электронной почты;
- паспортные данные (серия и номер, код подразделения, место и дата рождения, дата выдачи паспорта и орган, его выдавший);
- адрес регистрации по месту жительства.
- иные сведения, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или требованиями кредитных организаций должны быть предъявлены участником при заключении договора участия в долевом строительстве или в период его действия.

с правом осуществления с использованием средств автоматизации и без использования таких средств с указанными персональными данными следующих действий (операций): сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Даю Согласие на передачу персональных данных третьим лицам:

- разрешаю обмен (прием, передачу, обработку) моих персональных данных между Застройщиком и третьими лицами в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

Сроки обработки и хранения персональных данных:

Настоящее согласие действует бессрочно. В случае изменения моих персональных данных обязуюсь предоставить уточненные данные.

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня его отзыва в письменной форме.

«__» _____ г.

(подпись)

(Ф.И.О.)