**ДОГОВОР № [●]**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Москва «[●]» [●] 20[●]г.

***ООО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"***, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице [●], 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**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
	1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве ***аренды***, кадастровый номер ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, площадью ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** (***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, по адресу: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***
	2. **Многофункциональное здание / Здание** – Многофункциональное здание по адресу: Москва, ЗАО, район Филевский Парк, ул. Заречная, вл.6, з/у 1, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу:город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Филевский Парк, Береговой проезд, д.1В (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
	3. **Объект долевого строительства/** **Объект** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и входящее в состав указанного Здания, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.
	4. **Общее имущество -** помещения в Здании, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением лоджий, балконов, открытых (без кровли) террас, являющихся составной частью нежилых помещений, Земельный участок, на котором расположено данное Здание, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Здания принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
	5. **Банк** – АО «Банк ДОМ.РФ».
	6. **Банк-кредитор** – кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.
	7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Здания и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
	8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
	9. **Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Здания градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
	10. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, относящихся к помещению, а также при наличии – площади лоджий, балконов, открытых (без кровли) террас.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта. При расчете цены Договора при наличии у помещения балконов, лоджий, открытых (без кровли) террас, площадь таких частей помещения для целей расчета цены Договора определяется с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3

* 1. **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, относящихся к помещению, а также при наличии – площадь лоджий, балконов, открытых (без кровли) террас.

При определении Общей 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 площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта. При дополнительном уточнении цены Договора при наличии у помещения балконов, лоджий, открытых (без кровли) террас, площадь таких частей помещения для целей уточнения цены Договора определяется с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3.

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

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

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

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

1. **ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

* 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. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
	3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
		1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
		2. Разрешения на строительство № ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***от ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***г., выданного ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***.
		3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Застройщиком права аренды на Земельный участок.
		4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.
	4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.
	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 строящееся на этом участке Здание на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.
1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику расположенный в Здании Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.
	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.

Основные характеристики Здания, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны 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. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Здания.

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.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
	1. Цена Договора составляет [●] **(**[●]**) рублей**, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. При расчете цены Договора при наличии у Объекта балконов, лоджий, открытых (без кровли) террас, площадь таких частей Объекта для целей расчета цены Договора определяется с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3.

Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

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

* 1. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [●] ([●]) рублей, 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 площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При дополнительном уточнении цены Договора при наличии у Объекта балконов, лоджий, открытых (без кровли) террас, площадь таких частей Объекта для целей уточнения цены Договора определяется с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3. 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 Здания, 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 площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Если указанная разница площадей приходится на лоджии, балконы, открытые (без кровли) террасы, то расчет суммы доплаты осуществляется с применением понижающих коэффициентов к площади: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Здания, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

* 1. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта более чем на 5%, то Застройщик обязан возвратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Если указанная разница площадей приходится на лоджии, балконы, открытые (без кровли) террасы, то расчет суммы возврата осуществляется с применением понижающих коэффициентов к площади: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета 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 обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 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 на следующих условиях:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемый далее  «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего 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) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по ***30.12.2024* г.** включительно.

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

* 1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. №* [●] *участия в долевом стр-ве от* [●] *г. за нежилое пом. усл. ном.* [●]*, НДС не облагается».*
	2. 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.
	3. 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 на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;
	4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 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 настоящего Федерального закона.
	5. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.
1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
	1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания не позднее ***30.12.2024*** г. (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Здания согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания – в соответствии с проектной декларацией.

* 1. 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.
	2. 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.
	3. 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, Общая площадь Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.
	4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Здания в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. 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 неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.
	5. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком 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 вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания подтверждает завершение строительства в полном объеме как Здания, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

* 1. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

* 1. 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.
	2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Здания 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.
	3. В случае если строительство (создание) Здания 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.
	4. 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. 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.
1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
	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 в эксплуатацию Здания, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
	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»).

* 1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.
	2. 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 Здании.
	3. 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.
	4. 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.
1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Обязанности Участника:
		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 состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.
		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.
		3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.
		4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Здания и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Здания, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Зданием, ремонта и содержания общего имущества Здания и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Зданием (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

* + 1. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Здания, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Здания и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Зданием с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.
		2. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.
		3. 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.
		4. 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, Банка 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 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% 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.

* + 1. 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.
		2. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.
		3. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка 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/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Здания по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.
		4. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) 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.

* + 1. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.
		2. 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.
	1. Обязанности Застройщика:
		1. Организовать строительство Здания и входящего в его состав Объекта.
		2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Здания и входящего в его состав Объекта.
		3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
		4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Здание.
		5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
	2. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.
1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
	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 в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
	2. 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.
	3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.
	4. 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.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
	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.
	2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
3. **СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
	2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
	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.
	4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).
	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.
	6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.
	7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
	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.
	9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.
1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Здания, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
	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.
	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 следующему почтовому адресу: [●].
	4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
	5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.
	6. 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.
	7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Здания и Объекта.

- Приложение № 2 – План Объекта.

- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).

- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

***ООО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"***

Местонахождение: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***ОГРН ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***ИНН ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** КПП ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

р/с ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** в ***АО «Банк ДОМ.РФ» Москва***

к/с ***30101810345250000266*** БИК ***044525266***

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к Договору № [●

участия в долевом строительстве

от [●г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

**ЗДАНИЯ И ОБЪЕКТА**

|  |
| --- |
| ***Основные характеристики Здания:***  |
| **Строительный адрес Здания** |  |
| **Здание:** | ***Многофункциональное здание*** |
| **Корпус:** | [●] |
| ***Секция*:** | [●] |
| **Вид:** | ***Многофункциональное здание*** |
| **Назначение:** | ***Нежилое***  |
| **Этажность:** | [●] |
| **Общая площадь (кв.м.):** | [●] |
| **Материал наружных стен:** |  |
| **Материал поэтажных перекрытий:** |  |
| **Класс энергоэффективности:**  | [●] |
| **Класс сейсмостойкости:** | [●] |
| ***Основные характеристики Объекта:*** |
| **Строительный адрес Объекта** |  |
| **Назначение:** | ***Нежилое помещение***  |
| **Условный номер Объекта:** | [●] |
| **Номер этажа Здания:** | [●] |
| **Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):** | [●] |
| **Количество комнат:** | [●] |
| **Площади комнат (кв.м.):** | [●] |
| **Площади вспомогательных помещений (кв.м.):**  | [●] |
| **Лоджия/балкон/терраса** | [●] |
| **Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):** | [●] |
| **Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):** | [●] |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:** [●]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору № [●]

участия в долевом строительстве

от «[●]»[●] 201[●] г.

**План Объекта**

**Здание, план** [●] **этажа**

**Местоположение Объекта на** [●] **этаже Здания** (выделено [●] цветом)

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:** [●]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

к Договору № [●]

участия в долевом строительстве

от [●] г.

**ФОРМА**

АКТ

сверки взаиморасчетов

(*возврат денежных средств)*

к Договору № [●]участия в долевом строительстве [●] *г.*

г. Москва «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

***ООО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"***, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], 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 Здания, по строительному адресу: ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** (далее по тексту – «Здания»).

Зданию присвоен почтовый адрес: [●].

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – нежилому помещению с условным **№** [●] - присвоен **№** [●](далее – «Объект»).
2. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] **кв.м**. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий, балконов, открытых (без кровли) террас, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.11 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м., в том числе в части лоджий, балконов, открытых (без кровли) террас [●] кв.м. Общая площадь Объекта меньше Проектной общей площади Объекта более чем на 5%.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Здания и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. 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. При уточнении цены Договора при наличии у Объекта балконов, лоджий, открытых (без кровли) террас, площадь таких частей Объекта для целей уточнения цены Договора определяется с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3.
6. Окончательная цена Договора, рассчитанная согласно п. 6 настоящего Акта, составляет [●] 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 (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).*

1. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
2. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Здание - на Объект.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

***ООО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"***

***Местонахождение: г\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_VIII***

***ОГРН 1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** ИНН ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** КПП ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва***

***к/с 30101810345250000266 БИК 044525266***

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:** [●]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Договору № [●]

участия в долевом строительстве

от [●] г.

ФОРМА

АКТ

сверки взаиморасчетов

(*доплата денежных средств*)

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●]

г. Москва «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

***ООО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"***, именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], 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 Здания, по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Здание»).

 Зданию присвоен почтовый адрес: [●].

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – нежилому помещению с условным **№** [●] - присвоен **№** [●](далее – «Объект»).
2. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] **кв.м**. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий, балконов, открытых (без кровли) террас, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.11 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м., в том числе в части лоджий, балконов, открытых (без кровли) террас [●] кв.м. Общая площадь Объекта больше Проектной общей площади Объекта более чем на 5%.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Здания и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. 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. При уточнении цены Договора при наличии у Объекта балконов, лоджий, открытых (без кровли) террас, площадь таких частей Объекта для целей уточнения цены Договора определяется с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; балконов, открытых (без кровли) террас – 0,3.
6. Окончательная цена Договора, рассчитанная согласно п. 6 настоящего Акта, составляет [●] 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 (п.8 Акта), 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).*

1. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
2. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Здание - на Объект.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

***ООО "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"***

***Местонахождение: г\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_VIII***

***ОГРН 1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** ИНН ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** КПП ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва***

***к/с 30101810345250000266 БИК 044525266***

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

**№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./**

**Участник:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |