**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Ростовская обл., г. Батайск  «\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юг-Строй» (ООО СЗ «Юг-Строй»), (ИНН 6141044001, зарегистрировано 30.04.2013 г. за основным государственным регистрационным номером 1136181001670Межрайонной инспекцией ФНС России 11 по Ростовской области),** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Костенко Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, кв.\_\_, СНИЛС: \_\_\_-\_\_\_-\_\_\_-\_\_, тел.: +7-\_\_\_-\_\_\_-\_\_-\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.ru, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:2048 площадью 33066кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», г. Батайск, ул. Комсомольская, 133, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

Право собственности Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.02.2022г., запись регистрации 61:46:0010502:2048-61/183/2022-5.

* 1. **Объект недвижимости**–«Жилой комплекс, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Комсомольская,133», строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства на Земельном участке и состоящий из четырех многоквартирных жилых домов в соответствии с проектной документацией, строительство осуществляется в два этапа: 1-й этап строительства – Дом 3 (далее Дом 3) и Дом 4 (далее Дом 4), 2-й этап строительства – Дом 1 (далее Дом 1) и Дом 2 (далее – Дом 2).

Таблица 1 - Описание объекта недвижимости

|  |  |
| --- | --- |
| **Дом 3 (I этап строительства):** | |
| Вид | Здание |
| Назначение | Многоквартирный дом |
| Общая площадь здания (кв.м) | 10756,7 |
| Площадь участка (кв.м) | 33066 |
| Объем (куб.м) | 36134 |
| - в том числе подземной части (куб.м) | – |
| Количество этажей: | 9 |
| - минимальное количество этажей | 9 |
| - максимальное количество этажей | 9 |
| Количество подземных этажей (шт) | – |
| Количество секций (шт) | 2 |
| **Дом 4(I этап строительства):** | |
| Вид | Здание |
| Назначение | Многоквартирный дом |
| Общая площадь здания (кв.м) | 14695,54 |
| Площадь участка (кв.м) | 33066 |
| Объем (куб.м) | 49724 |
| - в том числе подземной части (куб.м) | – |
| Количество этажей: | 9 |
| - минимальное количество этажей | 9 |
| - максимальное количество этажей | 9 |
| Количество подземных этажей (шт) | – |
| Количество секций (шт) | 3 |
| **Общие характеристики:** | |
| Материал наружных стен | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Фасад | Керамогранит |
| Класс энергоэффективности | С+ |
| Сейсмостойкость | 6 баллов |

|  |  |
| --- | --- |
| **Дом 1 (IIэтап строительства):** | |
| Вид | Здание |
| Назначение | Многоквартирный дом |
| Общая площадь здания (кв.м) | 14982.5 |
| Площадь участка (кв.м) | 33066 |
| Объем (куб.м) | 50566 |
| - в том числе подземной части (куб.м) | – |
| Количество этажей: | 9 |
| - минимальное количество этажей | 9 |
| - максимальное количество этажей | 9 |
| Количество подземных этажей (шт) | – |
| Количество секций (шт) | 3 |
| **Дом 2 (IIэтап строительства):** | |
| Вид | Здание |
| Назначение | Многоквартирный дом |
| Общая площадь здания (кв.м) | 10756,7 |
| Площадь участка (кв.м) | 33066 |
| Объем (куб.м) | 36134 |
| - в том числе подземной части (куб.м) | – |
| Количество этажей: | 9 |
| - минимальное количество этажей | 9 |
| - максимальное количество этажей | 9 |
| Количество подземных этажей (шт) | – |
| Количество секций (шт) | 2 |
| **Общие характеристики:** | |
| Материал наружных стен | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Фасад | Керамогранит |
| Класс энергоэффективности | С+ |
| Сейсмостойкость | 6 баллов |

* 1. **Объект долевого строительства (Квартира)** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
  2. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  3. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России № 854/прот 25 ноября 2016 г., состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для расчета Цены Договора и может не совпадать с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.
  4. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  5. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России № 854/пр от 25 ноября 2016 г., состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для окончательного расчета Цены Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

1. **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
   2. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
   3. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Внесение органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 61:46:0010502:2048-61/183/2022-5 от 28.02.2022г. права собственности Застройщика на Земельный участок.

- Разрешение на строительство № 61-302-51-2022 от 18июля 2022 г., выдано Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

- Проектная декларация размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
   2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией жилое помещение –**\_\_\_комнатная квартира**.

Таблица 2 - Описание Объекта долевого строительства (Квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства, находящегося в Жилом комплексе

расположенном по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Комсомольская, 133, Дом \_\_, секция \_\_ (I этап)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер Объекта долевого строительства согласно проекту |  | |
| Этаж |  | |
| Подъезд (блок-секция) |  | |
| Объект недвижимости |  | |
| Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) |  | |
| Количество комнат: |  | |
| Проектная площадь комнат: | | |
| - жилая комната № 1 (кв.м.) |  | |
| Проектная площадь помещений вспомогательного назначения: |  | |
| - кухня (кв.м.) | | |
| - санузел (кв.м.) |  | |
| - прихожая (кв.м.) |  | |
| Проектная площадь лоджии: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (м2) |  | |
| Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) |  | |
| Номер Объекта долевого строительства согласно проекту |  |  |
| Этаж |  | |

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

* 1. Застройщик передает Объект долевого строительства в следующем техническом состоянии, согласно проекта:

Наружные стены- газобетонные блоки автоклавного изготовления 300 мм, монолитные наружные стены – 200 мм;

Межквартирные перегородки и стены между общим коридором и квартирой - 200 мм из стеновых газобетонных блоков;

Межкомнатные перегородки – 100 мм из стеновых газобетонных блоков;

Перегородки в санитарных узлах из полнотелого кирпича - 120 мм;

Вентилируемые короба из керамзитобетонных вент каналов заводского исполнения – 300 мм;

Стены в квартирах оштукатурены гипсовой смесью, вид штукатурки – простая (безмаяковая) стены в санитарных узлах оштукатурены цементно-песчаной смесью;

Стяжка - плавающая (под иные виды поверхности) цементно-песчаная полусухая, в санитарных узлах предусмотрена рулонная или обмазочная гидроизоляция пола под стяжкой;

Радиаторы отопления OASIS стальные, панельные с боковым и нижним подключением с разводкой труб отопления;

Отопление индивидуальное – газовый котел Ariston (установлен на кухне) с подводкой холодной воды;

Входная дверь металлическая утепленная;

Вентиляция – приточно - вытяжная с естественным побуждением, вытяжка осуществляется через санитарные узлы, ванные комнаты и кухни вент.каналами;

Горячее водоснабжение – от газового котла Ariston.

Разводка в квартире трубопроводов систем холодного, горячего водоснабжения, системы водоотведения, установка санитарных приборов не осуществляется. Устанавливаются только внутриквартирные водомерные узлы. Предусмотрены участки водопровода холодной воды до индивидуальных котлов.

Монолитные бетонные стены между квартирами и шахтами лифта или лестничными клетками утепленные и обшивается ГКЛ, без оштукатуривания и шпатлевания.

Окна индивидуальные, энергосберегающие, металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом;

Лоджии и оконный блок между лоджией и кухней остеклены, стеклопакеты однокамерные, конструкция – металлопластиковая;

Электропроводка – медь;

Приборы учета на газ (на газопроводе перед каждым котлом), воду (установлены на ответвлении от стояков) и электричество (установлены в этажных щитах);

Внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются. Стороны договорились о том, что все используемые в проекте материалы могут быть заменены на аналоги с соответствующими техническими характеристиками.

*Дополнительные работы (возможны по согласованию):*

*-------------------------------------------------------------------------------------------------------*

Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

* 1. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.
  2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  3. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
  4. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.8. Указанные в п.3.2. настоящего Договора номер и количественные показатели площади Объекта долевого строительства являются проектными и по завершении строительства, из-за технологических особенностей процесса строительства, могут измениться, в соответствии сданными кадастрового инженера, полученными после обмеров. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей приведенной площади Объекта является изменение относительно Проектной общей приведенной площади Объекта в любую сторону не более чем на 5 % (Пять) процентов.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет XXXXXXX (XXXXXXXXXXX) рублей XX копеек, что соответствует долевому участию в строительстве XXкв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета XXXXX (XXXXXXX) рублейXX копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
   2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.5., 4.6., 4.7., 4.8. настоящего Договора.
   3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на специальный счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора, в целях перечисления их Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года, фирменное наименование – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893, адрес (место нахождение): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, тел.: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских, e-mail: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юг-Строй», 346889, Ростовская область, г. Батайск, ул. г. Батайск, ул. Комсомольская д. 131 А, корп.1, кв.210,e-mail: sk-ugstroi@yandex.ru, ОГРН 1136181001670, ИНН 6141044001, КПП 614101001);

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора;

Депонируемая сумма: XXXXXXX (XXXXXXXXXXX) рублей00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора.

Срок депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

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

4.4. Денежные средства вносятся Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в течении 5 (пяти) календарных дней.

4.5 Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 (Один) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора дополнительному уточнению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется исходя из цены за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м., то Цена Договора подлежит увеличению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, но в любом случае не позднее даты подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м., то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

4.8. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением Цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект долевого строительства. При уточнении Цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения №2 (в случае наступления условий согласно п. 4.6. Договора) или Приложения №3 (в случае наступления условий согласно п. 4.7. Договора) к настоящему Договору, для чего Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства.

* 1. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
  3. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

1. **ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1.Застройщик обязуется завершить строительство (создание) II этапа строительства (Дом 1 и Дом 2) Объекта недвижимости и ввести его в эксплуатацию во II квартал 2024 года.

5.2.Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию II этапа строительства (Дом 1 и Дом 2) Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в III квартале 2024 года.

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

* 1. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.
  2. В том случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока указанного в п. 5.1. настоящего Договора направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
  3. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
  4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
  5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
  6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 2 (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. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
  7. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт о несоответствии и руководствуются действующим законодательством РФ.
  8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
   2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.
   3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
   4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
2. **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта недвижимости и в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.
   2. Обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости с инженерными сетями, коммуникациями и выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц, предусмотренных проектной документацией, работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории.
   3. Осуществить в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
3. **ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
   2. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
   3. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.
   4. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.
   5. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   6. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр.

В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
   2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора или одновременно с переводом долга нанового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки, заключаемого с третьим лицом.

* 1. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
  2. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
  3. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами вносить изменения в проектную и разрешительную документацию на создание Объекта недвижимости, не влекущие существенное изменение характеристик объекта долевого строительства. Изменение конструктивных решений, конфигураций, площади Стороны не признают существенными, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.
  4. Участник долевого строительства уведомлен, что земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:2048 площадью 33066кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Ростовская область, городской округ «Город Батайск», г. Батайск, ул. Комсомольская, 133, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
   2. Участник долевого строительства не вправе до подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства производить какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) Объекта недвижимости.
   3. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

В целях сохранения единого архитектурного решения, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

В случае нарушения Участником долевого строительства данного пункта он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе обязанность по возмещению убытков.

* 1. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
   1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
   2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
   3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
   4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
   5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Все споры, разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.
   2. В случае невозможности достижения согласия по спорному/спорным, вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
3. **РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, в соответствии с п. 14.1.1.
   3. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом денежные средства Участника долевого строительства внесенные им в счет Цены Договора подлежат возврату в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
4. **СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**
   1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:
      1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
      2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
   2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.
   3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу, указанному в разделе 16 настоящего Договора.
   4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно пунктам 5.3. - 5.5., 14.1.1. – 14.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.
5. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
   2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
   3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
   4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора.
   5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
   6. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.
   7. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   8. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих его персональные данные и последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем пункте в целях исполнения действующего законодательства. Российской Федерации.

Целью обработки предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного Договором участия в долевом строительстве и законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, но не ранее исполнения своих обязательств сторонами.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

15.9. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/объединение земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора. При разделе/выделе/объединении земельного участка Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый многоквартирным домом и территорией для его благоустройства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на осуществление проектных и строительных работ, возведение зданий и сооружений и иных объектов капитального строительства на земельном участке, указанном в п.1.1. и иных действий связанных с выполнением данных мероприятий.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено, без его дополнительного согласования и уведомления.

Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие подготовку и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в том числе на раздел земельного участка. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на осуществление проектных и строительных работ, возведение зданий и сооружений и иных объектов капитального строительства на земельном участке, указанном в п.1.1. и иных действий, связанных с выполнением данных мероприятий.

Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости.

15.10. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект долевого строительства, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки, а также объектов недвижимого имущества и возведению объектов некапитального строительства на земельном участке.

15.11. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства.

15.12. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

- Приложение № 2 – Акт сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

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

1. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК:  Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  «Юг-Строй» (ООО СЗ «Юг-Строй)  346894, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Комсомольская,д. 131 А, к.1, кв. 210.  ОГРН 1136181001670  ИНН 6141044001  КПП 614101001  Реквизиты:  р/с 40702810952090008746  в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк»  к/с 30101810600000000602  БИК 046015602 | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: |

**17. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **От лица ЗАСТРОЙЩИКА:**  Генеральный директор  ООО СЗ «Юг-Строй»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Костенко А.В.  подпись | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГОСТРОИТЕЛЬСТВА:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О  подпись |

**Приложение № 1**

к Договору участия в долевом строительстве

№\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:**

Дом – [●], подъезд (блок-секция) – [●], этаж – [●], квартира № [●].

Мебель, кухонные плиты, сантехника и прочие предметы обстановки, изображенные на плане, не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Застройщик:**  Генеральный директор ООО СЗ «Юг-Строй»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Костенко А.В.  подпись | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись | |  |

**Приложение № 2**

к Договору участия в долевом строительстве

№\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

ФОРМА

**АКТ**

**сверки взаиморасчетов**

**(доплата денежных средств)**

к Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_

Ростовская обл., г. Батайск «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юг-Строй» (ООО СЗ «Юг-Строй»), ИНН 6141044001, ОГРН 1136181001670,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Костенко Александра Васильевича, действующего на основании Устава (наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайоннаяинспекция ФНС России 11 по Ростовской области, дата регистрации: 30.04.2013 года),с одной стороны и гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_область, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, кв.\_\_, СНИЛС: \_\_\_-\_\_\_-\_\_\_-\_\_, тел.: +7-\_\_\_-\_\_\_-\_\_-\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.ru,именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта недвижимости (Дом – [●], корпус – [●]), по строительному адресу:Ростовская область, г. Батайск, ул. Комсомольская, 133(далее по тексту – «Жилой дом»).

Объекту недвижимости присвоен почтовый адрес: [●]

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с проектным**№** [●] - присвоен **№** [●].
2. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект долевого строительства имеет Общую приведенную площадь - [●] **кв.м**. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий и веранд. В соответствии с п. 4.5. Договора Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.
3. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по Договору равной [●] кв.м и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.
5. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора и равную [●] руб.
6. На день подписания настоящего Акта Участник долевого строительства в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.
7. 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 поДог. №*[●] *участия в долевом строительстве 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 долевого строительствавыкопировку из Технического плана (описания) на Объект недвижимости - на Объект долевого строительства.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК:  Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  «Юг-Строй» (ООО СЗ «Юг-Строй)  346889, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Комсомольская д. 131 А, корп.1, кв.210  ОГРН 1136181001670  ИНН 6141044001  КПП 614101001  Реквизиты:  р/с 40702810952090008746  в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк»  к/с 30101810600000000602  БИК 046015602 | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: |

|  |  |
| --- | --- |
| **От лица ЗАСТРОЙЩИКА:**  Генеральный директор ООО СЗ «Юг-Строй»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Костенко А.В.  подпись | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись |

|  |  |
| --- | --- |
| **Приложение согласовано**  **Застройщик:**  Генеральный директор ООО СЗ «Юг-Строй»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Костенко А.В.  подпись | **Приложение согласовано**  **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись |

**Приложение № 3**

к Договору участия в долевом строительстве

№\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

ФОРМА

**АКТ**

**сверки взаиморасчетов**

**(возврат денежных средств)**

к Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_

Ростовская обл., г. Батайск«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юг-Строй» (ООО СЗ «Юг-Строй»), ИНН 6141044001, ОГРН 1136181001670,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Костенко Александра Васильевича, действующего на основании Устава (наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция ФНС России 11 по Ростовской области, дата регистрации: 30.04.2013 года), с одной стороны и гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_область, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, кв.\_\_, СНИЛС: \_\_\_-\_\_\_-\_\_\_-\_\_, тел.: +7-\_\_\_-\_\_\_-\_\_-\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.ru, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта недвижимости (Дом – [●], корпус – [●]), по строительному адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Комсомольская, 133 (далее по тексту – «Жилой дом»).

Объекту недвижимости присвоен почтовый адрес: [●]

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с проектным**№** [●] - присвоен **№** [●].
2. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект долевого строительства имеет Общую приведенную площадь - [●] **кв.м**. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий и веранд. В соответствии с п. 4.5. Договора Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.
3. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по Договору равной [●] кв.м и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.
5. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора и равную [●] руб.
6. На день подписания настоящего Акта Участник долевого строительства в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.
7. Разница между окончательной Ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●]рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником долевого строительства 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 долевого строительства выкопировку из Технического плана (описания) на Объект недвижимости - на Объект долевого строительства.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК:  Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  «Юг-Строй» (ООО СЗ «Юг-Строй)  346889, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Комсомольская д. 131 А, корп.1, кв.210.  ОГРН 1136181001670  ИНН 6141044001  КПП 614101001  Реквизиты:  р/с 40702810952090008746  в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк»  к/с 30101810600000000602  БИК 046015602 | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: |

|  |  |
| --- | --- |
| **От лица ЗАСТРОЙЩИКА:**  Генеральный директор ООО СЗ «Юг-Строй»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Костенко А.В.  подпись | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись |

|  |  |
| --- | --- |
| **Приложение согласовано**  **Застройщик:**  Генеральный директор ООО СЗ «Юг-Строй»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Костенко А.В.  подпись | **Приложение согласовано**  **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись |